



Fremsat den 5. oktober 2016 af erhvervs- og vækstministeren (Troels Lund Poulsen)

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

(Tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)

#### § 1

I lov om leje af erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010, som ændret ved § 3 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, § 5 i lov nr. 439 af 6. maj 2014 og lov nr. 269 af 25. marts 2015, foretages følgende ændringer:

1. I § 9, stk. 2, ændres »§ 13, stk. 1, 2. og 3. pkt.« til: »§ 13, stk. 1, 3.-5. pkt.«

2. I § 13, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:  
»Ved en tidsbestemt lejeaftale gælder dog § 63, stk. 1, 2. pkt.«

3. I § 13, stk. 1, indsættes efter 2. pkt., der bliver 3. pkt.:  
»Ved anvendelse af sammenlignelige lejemaal i vurderingen af markedslejen skal der tages højde for samtlige relevante aftaler og aftalevilkår for de pågældende lejemaal.«

4. I § 63, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Regulering af lejen i en tidsbestemt lejeaftale kan alene ske efter en på indgåelsestidspunktet fastsat reguleringsmodel.«

5. § 63, stk. 3, ophæves, og i stk. 4, der bliver stk. 3, udgår »eller tilsidesættelse« og »og 3«.

6. I § 68, stk. 1, 1. pkt., udgår »og 3«.

7. I § 77, stk. 2, udgår »§ 63, stk. 3,«.

8. I § 89, stk. 6, 1. pkt., udgår »eller tilsidesættelse« og »og 3«, og i 2. pkt., ændres »stk. 4« til: »stk. 3«.

#### § 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2017.

Stk. 2. § 1, nr. 2 og 4-8, finder ikke anvendelse på lejeaftaler, der er indgået til og med 31. december 2016. For sådanne lejeaftaler finder de hidtil gældende regler anvendelse.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler
    - 2.2.1. Gældende ret
    - 2.2.2. Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser
    - 2.2.3. Den foreslåede ordning
  - 2.2. Vurdering af markedslejen
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser
    - 2.1.3. Den foreslåede ordning
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

### 1. Indledning

Lovforslaget indgår i regeringens arbejde med at styrke konkurrencen i Danmark.

Hovedformålet med lovændringen er at fjerne barrierer for konkurrence og vækst på detailhandelsmarkedet ved at indføre en videre adgang til at tidsbestemme erhvervslejeaftaler. Endvidere er formålet med lovændringen at sikre, at alle relevante oplysninger fremlægges i forbindelse med vurderingen af markedslejen, og at der dermed skabes øget transparens i de tilfælde, hvor én af parterne kræver regulering af lejen i erhvervslejemål til markedslejen.

Lovforslaget indeholder to hovedelementer. Det første element indebærer et forslag om at indføre en videre mulighed for at tidsbestemme erhvervslejeaftaler og udspringer af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse om fremtidens detailhandel fra foråret 2014. Der blev som opfølgning på analysen nedsat en arbejdsgruppe med deltagelse af bl.a. Erhvervs- og Vækstministeriet og Finansministeriet, der afsluttede deres arbejde i foråret 2016. På baggrund af arbejdsgruppens anbefalinger foreslås loven ændret, så der fremadrettet kan indgås tidsbestemte lejeaftaler i et videre omfang end tilfældet er i dag. Det er i dag muligt at indgå tidsbestemte erhvervslejeaftaler, men lejeren har mulighed for at kræve vilkåret om tidsbegrænsning tilsidesat, hvis det på indgåelsestidspunktet ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Med forslaget fjernes lejeren mulighed for tilsidesættelse af vilkåret om tidsbegrænsning, hvorved det gøres mere attraktivt for udlejerens at indgå denne type erhvervslejeaftaler.

Det andet element i lovforslaget indeholder en præcisering af hvilke oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurderingen af markedslejen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige erhvervslejemål. Forslaget skal ses på baggrund af regeringens ønske om at indsætte en præci-

sering i loven, så der fremadrettet ikke er tvivl om, at samtlige relevante oplysninger om de erhvervslejemål, der anvendes til sammenligning, skal medtages, når markedslejen for et erhvervslejemål vurderes.

### 2. Lovforslagets indhold

#### 2.1. Tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler

##### 2.1.1. Gældende ret

Efter erhvervslejelovens §§ 60 og 64, kan en lejer frit opsiges en lejeaftale med et opsigelsesvarsel på tre måneder. Derimod kan udlejerens som hovedregel ikke opsiges et lejemål med mindre én af de særlige opsigelsesgrunde i lovens § 61, stk. 2, er opfyldt.

Erhvervslejelovens § 63, stk. 1, indeholder mulighed for, at parterne kan indgå tidsbestemte lejeaftaler. Det betyder, at lejemålet fra begge parter side er uopsigeligt i aftalens løbetid, med mindre andet er aftalt, og at lejeforholdet ophører uden varsel ved udløbet af den aftalte lejetid.

Lejeren kan imidlertid kræve et aftalt vilkår om tidsbegrænsning tilsidesat, hvis han mener, at vilkåret på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold, jf. lovens § 63, stk. 3. Såfremt vilkåret om tidsbegrænsning tilsidesættes, vil lejeaftalen være omfattet af lovens almindelige opsigelsesbestemmelser, jf. ovenfor. Det er udlejer, der i boligretten skal løfte bevisbyrden for, at vilkåret om tidsbegrænsning er velbegrundet.

##### 2.1.2. Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen offentliggjorde i april 2014 »Analyse af fremtidens detailhandel«. I analysen konkluderes det bl.a., at det forventes, at særligt en lempelse af reglerne vedrørende tidsbegrænsning og opsigelse af er-

hvervslejeaftaler vil medvirke til at sikre et stigende konkurrencestryk i detailhandlen ved bl.a. at fjerne barrierer for virksomheder, som gerne vil etablere sig i et givent geografisk område. Dette vil gøre det nemmere at sikre produktive lejere og dermed et kontinuerligt attraktivt butiksmiljø, hvilket kan påvirke forbrugernes efterspørgsel og i sidste ende kundestrømmen til gavn for både lejer og udlejer.

På baggrund af analysen besluttede den daværende regering (Socialdemokratiet og Radikale Venstre) i september 2014 at igangsætte en undersøgelse af mulighederne for at justere erhvervslejeloven. Der blev i den forbindelse nedsat en arbejdsgruppe bestående af det daværende Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Erhvervs- og Vækstministeriet og Finansministeriet, der fik til formål at kortlægge reguleringen af tidsbegrænsning og opsigelse af erhvervslejeaftaler i Danmark og sammenligne den med andre lande, analysere konsekvenserne af reguleringen, opstille forslag til konkrete justeringer af den eksisterende regulering, vurdere konsekvenserne/effekterne heraf for konkurrencen og produktiviteten, og vurdere – og så vidt muligt kvantificere – de administrative og erhvervsøkonomiske konsekvenser for virksomhederne, samt konsekvenser for det offentlige, forbrugere og øvrige beskyttelseshensyn.

Arbejdsgruppen påpegede i sin undersøgelse, at lejerens mulighed for at få tilsidesat en tidsbestemt aftale kan virke unødigt hæmmende for konkurrencen, da den pågældende lejeaftale efter tilsidesættelsen af vilkåret om tidsbegrænsning fortsætter på lovens almindelige betingelser, der i meget begrænset omfang giver udlejerens mulighed for at opsi-ge en lejer.

Ud fra retspraksis kan det udledes, at det afgørende for, om et vilkår om tidsbegrænsning kan tilsidesættes, er om udlejerens havde en rimelig grund til at udleje lejemålet tidsbestemt på det tidspunkt, hvor aftalen blev indgået. En tidsbestemt aftale vil f.eks. blive tilsidesat, hvis udlejerens har indsat vilkåret om tidsbegrænsning for at reservere muligheden for at udskifte en lejer eller ændre vilkårene i lejeaftalen, uden i øvrigt at have andre begrundelser for tidsbegrænsningen. Udlejerens kan således ikke tidsbegrænse aftalen for at sikre sig muligheden for at udleje til andre lejere.

Hvorvidt et aftalt vilkår om tidsbegrænsning kan tilsidesættes afgøres konkret af boligretten, når lejerens har anlagt sag herom. For udlejerens kan der være væsentlig usikkerhed forbundet med indgåelse af tidsbestemte aftaler, hvilket i henhold til oplysninger fra branchen i forbindelse med arbejdsgruppens undersøgelse i praksis betyder, at denne type lejeaftaler stort set ikke bliver indgået. De fleste erhvervslejeaftaler er derfor i dag som udgangspunkt omfattet af lovens almindelige opsigelsesregler, der giver begrænset mulighed for at opsi-ge lejere.

Arbejdsgruppen vurderer, at få indgående lejeaftaler om tidsbegrænsning kan virke som en adgangsbarriere for virksomheder, der gerne vil etablere sig på detailhandelsmarkedet, da der formentligt er færre ledige attraktive erhvervslejemål, ligesom der samtidig er begrænset konkurrence om disse lejemål. Arbejdsgruppen fremhæver ligeledes, at de gældende regler kan være en barriere for succesfulde virk-

somheders mulighed for at ekspandere, idet det kan være svært at finde flere eller større lokaler på attraktive beliggenheder. Erhvervslejeloven kan dermed medvirke til, at nye, potentielt mere produktive virksomheder, har sværere ved at etablere sig eller ekspandere.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at muligheden for at indgå tidsbestemte lejeaftaler, der ikke skal være rimeligt begrundede i udlejerens forhold, må forventes at skabe bedre naturlig udvikling i lokale butiksmiljøer, hvilket giver potentielle lejere, som ønsker adgang til specifikke erhvervslejemål, bedre mulighed for at få adgang til de erhvervslejemål, der passer til den kundekreds eller de butikskoncepter, de ønsker.

På baggrund af arbejdsgruppens undersøgelse og konklusioner foreslås en justering af erhvervslejeloven, der giver parterne mulighed for at indgå tidsbestemte erhvervslejeaftaler i videre udstrækning, end det er tilfældet i dag. Da erhvervslejeloven i vidt omfang bygger på aftalefrihed mellem parterne om vilkårene i lejeaftalen, vurderes det at være unødigt konkurrence- og væksthæmmende, at parternes aftale kan tilsidesættes, som det er tilfældet i dag.

Det vurderes på baggrund af arbejdsgruppens undersøgelse, at lovforslaget vil øge produktiviteten og væksten på detailhandelsmarkedet til gavn for både udlejer og lejer. Kortere lejeperioder vil give udlejerens større fleksibilitet med hensyn til sin råden over lokalerne, mens lejer må kunne forvente at opnå mere attraktive vilkår i aftalen, som f.eks. en lavere leje, hvilket vil betyde bedre vilkår for iværksættere og andre lejere, som ønsker at afprøve et butikskoncept i en kortere periode. Det må dog samtidig forventes, at lejerens øgede usikkerhed med hensyn til sin forbliven i lejemålet vil medføre et mindre incitament til at investere i butikskens indretning og øvrige driftsforhold.

Det vurderes endvidere, at lejerens med lovforslaget får øget fleksibilitet i forhold til at indgå en kontrakt, som matcher den type erhverv, den pågældende ønsker at drive. Det kan være en fordel for lejere, der ønsker at afprøve et koncept i en kortere periode, f.eks. iværksættere. For andre lejere kan der imidlertid være behov for at aftale længerevarende tidsbestemte aftaler for at hente investeringen hjem, hvilket parterne kan tage højde for ved indgåelsen af den konkrete tidsbestemte aftale.

Som det også påpeges af arbejdsgruppen, kan lovforslaget betyde en forringelse af den tryghed, som lejerne i dag har for så vidt angår retten til lejemålet, men det vurderes at lovforslaget samtidig kan øge fleksibiliteten i forhold til indgåelse af lejeaftaler tilpasset det enkelte lejeforhold, hvilket kan være en fordel for begge parter. Derudover vurderes det, at forslaget vil kunne have en positiv indflydelse på produktiviteten og dermed væksten på samfundsniveau samt forbrugervelfærden.

Lovforslaget imødekommer i øvrigt det behov, som fremhæves i Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens rapport »Fremtidens Detailhandel« fra 2014, om at gøre det nemmere for udlejerens af lejemål i butikcentre at udskifte lejere med henblik på at sikre en optimal butikssammensætning.

Med forslaget vil udlejere af lejemål i butikcentre få mulighed for at indgå individuelle aftaler med lejerne, således at der sikres udlejer en bedre mulighed for at optimere butikernes sortiment og placering, hvilket ikke i samme grad er muligt i henhold til den nuværende erhvervslejelov, hvor lejeaftalerne som udgangspunkt er uopsigelige fra udlejerens side.

### 2.1.3. Den foreslåede ordning

I dag er det ikke attraktivt for udlejer at indgå en tidsbestemt lejeaftale, da lejer har mulighed for at få vilkåret om tidsbegrænsning tilsidesat i boligretten. Med forslaget fjernes muligheden for at tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvorved det gøres mere attraktivt for udlejer at indgå denne type aftaler.

Lovforslaget indebærer, at der kan indgås tidsbestemte aftaler mellem parterne, uanset om aftalen på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Endvidere afskæres parterne muligheden for at aftale regulering til markedsleje i tidsbestemte aftaler, idet en eventuel regulering af lejen alene kan ske efter en på aftaletidspunktet fastsat reguleringsmodel.

## 2.2. Vurdering af markedslejen

### 2.2.1. Gældende ret

Der er i erhvervslejeloven aftalefrihed for parterne til selv at fastsætte lejen og reguleringen af denne i erhvervsleje-forhold. Har parterne ikke aftalt andet, kan hver af parterne i henhold til lovens § 13, stk. 1, kræve regulering til markedsleje, hvis lejen er væsentligt højere eller lavere end markedslejen.

Markedslejen er ifølge bestemmelsen den leje, som en kyndig lejer og udlejer ville aftale for det pågældende lejemål, bl.a. under hensyntagen til vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Med kyndig lejer og udlejer skal forstås parter, der forudsættes at have eller kunne skaffe sig oplysninger om markedet, både hvad angår lejens størrelse, og hvad angår øvrige vilkår.

Ifølge bemærkningerne til loven tages der i praksis bl.a. udgangspunkt i sammenlignelige lejemål ved vurderingen af markedslejen, jf. Folketingstidende 1999-00, tillæg A, spalte 966.

For at en af parterne kan varsle en regulering af lejen til markedsleje, skal der være væsentlig forskel på den gældende leje og markedslejen. Det følger af retspraksis, at der skal være en forskel på plus eller minus 10-15 %, for at der kan kræves en ændring.

En række forbedringer og dertil hørende lejebeløb efter sanerings- og byfornyelseslovgivningen må dog ikke medtages ved beregningen af markedslejen. Herudover skal der ses bort fra forbedringer, som lejer har udført for egen regning med udlejerens tilladelse, og fra den del af lejen, der ve-

drører særlige forandringer af det lejede, som udlejer har udført efter aftale med lejer.

Ifølge retspraksis er det den, der varsler lejereguleringen, der har bevisbyrden for, at den gældende leje på varslingstidspunktet er for lav eller høj.

I praksis skal den part, der har modtaget en varsling om regulering til markedsleje, som den pågældende ikke kan godkende, skriftligt gøre indsigelse senest 6 uger efter, at varslingen er kommet frem. Hvis parterne herefter ikke er enige, kan varslingen indbringes for boligretten, hvis kravet om lejeregulering ønskes fastholdt, og parterne vel at mærke ikke har aftalt anden tvistløsningsmodel.

Det fremgår af erhvervslejelovens § 13, stk. 1, at reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri bevisbedømmelse finder anvendelse ved tvister om størrelsen af den fremtidige leje. Dette medfører, at ingen bevismidler er afskåret. I praksis anses sammenligningslejemål for det primære bevismiddel inden for markedslejesager, men der er også mulighed for at anvende syn og skøn samt sagkyndige vidner m.v. Det betyder bl.a., at retten kan tillægge det skadesvirkning for en part, hvis denne f.eks. undlader at efterkomme modpartens opfordring til at fremlægge oplysninger i sagen.

### 2.2.2. Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser

Erhvervslejeloven regulerer forholdet mellem lejer og udlejer i erhvervsleje-forhold. Formålet med loven er at opnå et smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, som gør det muligt for parterne at indgå individuelle aftaler i de enkelte leje-forhold, der løbende kan tilpasses udviklingen bl.a. i markedslejeniveauet samtidig med, at lejerne kan vide sig trygge i forhold til den fremtidige ret til lokalerne.

Det fremgår af erhvervslejelovens § 13, stk. 1, at markedslejen er den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende leje-forhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalerne beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Ved anvendelsen af sammenlignelige lejemål har man set konkrete eksempler på, at der er sammenlignet med lejemål, som ikke har været indgået på samme vilkår, idet der bl.a. er blevet givet betydelige huslejerabatter. Dette har angiveligt medført, at sammenligningen er sket på et ufuldstændigt eller fejlagtigt grundlag, og at der derfor er blevet varslet en højere leje end den, der reelt blev betalt i de pågældende sammenligningslejemål. Ved domstolens behandling af tvister om markedslejen for disse lejemål har domstolene foretaget en konkret vurdering af sammenligneligheden.

Det er vigtigt, at lovgivningen klart og tydeligt sikrer, at sådanne u hensigtsmæssige situationer ikke opstår.

### 2.2.3. Den foreslåede ordning

Forslaget skal ses som en præcisering af lovens bestemmelse, der allerede i dag tager højde for, at vilkår mv. skal indgå i vurderingen af markedslejen. Med den foreslåede bestemmelse præciseres det, at der ved anvendelse af sammenlignelige lejemål i vurderingen af markedslejen skal tag-

es højde for samtlige relevante aftaler og aftalevilkår for de pågældende lejemål. Med præciseringen undgås således tvivl om, hvorvidt samtlige forhold i de lejemål, der anvendes til sammenligning, skal medtages, når markedsløjen skal vurderes for et konkret lejemål.

### 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget forventes ikke at medføre økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

### 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget om at indføre videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler forventes med betydelig usikkerhed at bidrage til strukturelt BNP med 0,2 mia. kr. fra 2020. Forslaget medfører ikke administrative konsekvenser for erhvervslivet.

### 5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for borgerne.

### 6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

### 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Forslaget forventes med betydelig usikkerhed at bidrage til strukturelt BNP med 0,2 mia. kr. fra 2020.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	JA	NEJ X

### 7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

### 8. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 5. juli 2016 til den 10. august 2016 været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggesocietetet, Byggherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Detail, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Danske Advokater, Danske Regioner, Danske Udlejere, De Samvirkende Købmænd, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejerens Landsorganisation, Finansrådet, Foreningen af Formænd og Sekretærer for Husleje- og Beboerklagenævn i Danmark, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, HK Handel, Håndværksrådet, KL, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Vestre Landsret og Østre Landsret.

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

*Til § 1*

Til nr. 1

Det følger af lovens § 9, stk. 1, at fastsættelsen af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens senere regulering under lejemålets beståen sker efter parternes aftale. Af den gældende § 9, stk. 2, fremgår det, at lejen anses for at udgøre det beløb, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold, hvis parterne ikke har aftalt andet, jf. den gældende § 13, stk. 1, 2. og 3. pkt.

Det foreslås, at henvisningen til § 13, stk. 1, 2. og 3. pkt. ændres til § 13, stk. 1, 3.-5. pkt., idet der, foreslås indsat to nye punkummer i § 13, stk. 1, jf. bemærkningerne til forslagens § 1, nr. 2 og 3. Dette betyder, at det nye punktum, jf. bemærkningerne til forslagens § 1, nr. 3, også finder anvendelse i tilfælde af, at der ikke er indgået aftale om lejens størrelse og lejen derfor skal fastsættes til markedslejen for det pågældende lejeforhold.

Til nr. 2

Af den gældende § 13, stk. 1, 1. pkt., fremgår det, at hver part i lejeforholdet i lejeperioden kan forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Dette gælder i dag også for tidsbestemte lejeaftaler.

Med den foreslåede ændring af bestemmelsen i § 13, stk. 1, henvises der til, at § 63, stk. 1, dog finder anvendelse, når der er tale om en tidsbestemt lejeaftale. Med henvisningen fastsættes det således, at parterne ikke kan forlange lejen reguleret til markedsleje, når der er indgået en tidsbestemt aftale i henhold til den foreslåede ændring til § 63, stk. 1, jf. nedenfor i lovforslagets nr. 3.

Til nr. 3

Af den gældende § 13, stk. 1, 1. pkt., fremgår det, at hver part i lejeforholdet i lejeperioden kan forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Af § 13, stk. 1, 2. pkt., fremgår det, at der ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

I forbindelse med fastsættelsen af markedslejen for et erhvervslejemål skal parterne således tage hensyn til disse relevante forhold. Fastsættelsen af markedslejen for et lejemål vil derfor ske ud fra en konkret vurdering, hvor det bl.a. er muligt for parterne at anvende sammenlignelige lejemål, jf. Folketingstidende 1999-00, tillæg A, spalte 966, til at give et billede af niveauet for markedslejen.

Det foreslås, at der i § 13, stk. 1, indsættes et nyt punktum, hvorefter der ved anvendelse af sammenlignelige lejemål i vurderingen af markedslejen, skal tages højde for

samtlig relevante aftaler og aftalevilkår for de pågældende lejemål. Her tænkes på f.eks. nøglepenge og rabatter, der i praksis har vist sig ikke nødvendigvis at fremgå af lejekontrakten for det sammenlignelige lejemål. I visse tilfælde fremgår disse særlige aftaler og aftalevilkår af såkaldte »sideletters«, der må forstås som tillæg til den oprindelige lejeaftale. Disse aftaler og særlige vilkår kan have en endog væsentlig betydning for den leje, der betales for det pågældende lejemål og får dermed også betydning for sammenligningen med det lejemål, der er varslet reguleret til markedsleje.

Med den foreslåede bestemmelse sikres det, at der ikke kan drages tvivl om, at alle oplysninger skal fremlægges, og at parterne derfor får sikkerhed for, at få det reelle billede af den leje, der betales for de pågældende sammenlignelige lejemål.

Til nr. 4

Efter den gældende bestemmelse i § 63, stk. 1, 1. pkt., kan det aftales, at en lejeaftale skal være tidsbestemt, således at lejeforholdet ophører uden opsigelse ved udløbet af den aftalte lejetid. Endvidere kan den tidsbestemte lejeaftale ikke bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt, eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen, jf. lovens § 63, stk. 1, 2. pkt.

I henhold til den gældende lovs § 9, stk. 1, er det op til parterne at aftale lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden. Af den gældende § 9, stk. 2, fremgår det, at lejen anses for at udgøre det beløb, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold, hvis parterne ikke har aftalt andet.

Med forslaget vil parterne fortsat frit kunne aftale lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse samt regulering af lejen i lejeperioden i henhold til lovens § 9. Forslaget indebærer dog, at lejens størrelse og en eventuel regulering af denne skal være aftalt for hele den tidsbestemte periode på indgåelsestidspunktet. Dette betyder, at lejens størrelse på indgåelsestidspunktet kan fastsættes til markedslejen, når denne angives i et konkret beløb, men at en eventuel regulering af lejen alene kan ske efter en på aftaletidspunktet fastsat reguleringsmodel, f.eks. i konkrete beløb eller som en procentvis udvikling. Dermed sikres det, at den leje, der skal betales i hele den tidsbestemte lejeperiode, er gennemsigtig for begge parter på indgåelsestidspunktet og dermed giver parterne tryghed og forudsigelighed.

Da en eventuel regulering af lejen skal være aftalt for hele den tidsbestemte periode på indgåelsestidspunktet, kan der ikke ske regulering af lejen til markedsleje efter lovens § 13, stk. 1. Såfremt parterne ikke har taget stilling til lejeregulering i aftalen, vil den fastsatte leje på indgåelsestidspunktet være gældende i hele den tidsbestemte lejeperiode.

Det bemærkes, at der ikke med lovforslaget ændres i erhvervslejelovens §§ 10-12, hvorefter lejen kan reguleres for udviklingen i skatter og afgifter.

Der ændres med forslaget heller ikke i, at parterne kan aftale opsigelse i den tidsbegrænsede lejeaftales løbetid. Så-

fremt dette er aftalt, gælder de almindelige regler for opsigelse i lovens §§ 60 og 61.

#### Til nr. 5

I henhold til den gældende lovs § 63, stk. 3, kan en tidsbestemt lejeaftale tilsidesættes, hvis den på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Det afgørende vil her være, om udlejeren havde en rimelig grund til at udleje tidsbestemt på det tidspunkt, aftalen blev indgået. En tidsbestemt aftale vil f.eks. blive tilsidesat, hvis udlejeren har indsat den for at reservere sig muligheden for at udskifte en lejer eller ændre vilkårene for aftalen, uden i øvrigt at have andre begrundelser for vilkåret om tidsbegrænsning.

Efter den gældende lovs § 63, stk. 2, fortsætter lejeforholdet på de aftalte vilkår, bortset fra vilkåret om tidsbegrænsning, hvis lejeren med udlejers vidende benytter det lejede i mere end 3 måneder efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejeren til at flytte.

Efter samme bestemmelses § 63, stk. 4, fortsætter lejeforholdet ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter stk. 2 og 3, og lovens § 14 om vilkårsændringer i ikke-erhvervsbeskyttede lejemål finder anvendelse.

Med forslaget ophæves lovens § 63, stk. 3, hvorefter en tidsbegrænsning skal være »tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold«. Parterne kan således frit aftale, at lejemålet gøres tidsbestemt uanset begrundelsen herfor, og uanset hvor længe den pågældende tidsbestemte lejeaftale skal gælde.

Der ændres ikke med forslaget ved, at lejeforholdet fortsætter på de aftalte vilkår ved bortfald af tidsbegrænsningen efter § 63, stk. 2, dog med mulighed for regulering af lejen efter lovens § 14, når lejeforholdet ikke er omfattet af § 62.

#### Til nr. 6

Af § 68, stk. 1, 1. pkt., fremgår det, at reglerne i § 61, stk. 2-6, § 63, stk. 2 og 3, og §§ 64 og 65, ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren for så vidt angår opsigelse fra udlejers side, så længe udlejeren ikke har opsagt lejeren.

Med forslaget udgår henvisningen til § 63, stk. 3, som foreslås ophævet, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 5.

#### Til nr. 7

Af § 77, stk. 2, fremgår det, at voldgiftsretten træder i stedet for boligretten, hvis parterne har aftalt voldgift i de i § 6, stk. 2, § 10, stk. 6, § 13, stk. 10, § 32, stk. 4 og 5, § 49, stk. 3, § 63, stk. 3, § 65, stk. 2, § 66, stk. 7, og § 67, stk. 2, nævnte tilfælde.

Med forslaget udgår henvisningen til § 63, stk. 3, som foreslås ophævet, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 5.

#### Til nr. 8

Af § 89, stk. 6, fremgår det, at hvis en aftale som nævnt i § 86, stk. 2, er tidsbestemt, fortsætter lejeforholdet ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter § 63, stk. 2 og 3. Endvidere fremgår det af 2. pkt., at § 63, stk. 4, ikke finder anvendelse.

Med forslaget udgår henvisningen til § 63, stk. 3, som foreslås ophævet, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 5. Endvidere ændres henvisningen til den gældende § 63, stk. 4 til stk. 3, som en konsekvens af den foreslåede ophævelse af stk. 3.

#### Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2017.

Med forslaget i *stk. 2*, finder de foreslåede regler om tidsbestemte erhvervslejeaftaler i § 1, nr. 2 og 4-8, ikke anvendelse på lejeaftaler, der er indgået til og med den 31. december 2016. De foreslåede regler finder således alene anvendelse for aftaler indgået efter den 1. januar 2017.

Endvidere foreslås det, at de hidtil gældende regler fortsat finder anvendelse på aftaler indgået før den 1. januar 2017.

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

## Gældende formulering

## Lovforslaget

## § 1

I lov om leje af erhvervslokaler m.v., jf. lovbe-  
kendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010, som  
ændret ved § 3 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, § 5  
i lov nr. 439 af 6. maj 2014 og lov nr. 269 af 25.  
marts 2015, foretages følgende ændringer:

## § 9. ---

*Stk. 2.* Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for  
at udgøre det beløb, der svarer til markedslejen for  
det pågældende lejeforhold, jf. § 13, stk. 1, 2. og 3.  
pkt.

**1.** I § 9, *stk. 2*, ændres »§ 13, stk. 1, 2. og 3. pkt.«  
til: »§ 13, stk. 1, 3.-5. pkt.«

**§ 13.** Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden  
forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den  
gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt  
højere end markedslejen. Ved markedslejen forstås  
den leje, som en kyndig lejer og en kyndigudlejer  
på varslings tidspunktet ville aftale for det pågæl-  
dende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen  
til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, stør-  
relse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.  
Ved tvister om størrelsen af den fremtidige leje fin-  
der reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri be-  
visbedømmelse anvendelse.

**2.** I § 13, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:

»Ved en tidsbestemt lejeaftale gælder dog § 63,  
stk. 1, 2. pkt.«

**3.** I § 13, *stk. 1*, indsættes efter 2. pkt., der bliver 3.  
pkt.:

»Ved anvendelse af sammenlignelige lejemål i  
vurderingen af markedslejen skal der tages højde  
for samtlige relevante aftaler og aftalevilkår for de  
pågældende lejemål.«

*Stk. 2-10.* ---

**§ 63.** Det kan aftales, at en lejeaftale skal være  
tidsbestemt, således at lejeforholdet ophører uden  
opsigelse ved udløbet af den aftalte lejetid. Den  
tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes  
til ophør i lejeperioden, medmindre dette er af-  
talt eller den anden part i lejeforholdet misligholder  
aftalen.

**4.** I § 63, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:

»Regulering af lejen i en tidsbestemt lejeaftale  
kan alene ske efter en på indgåelsestidspunktet  
fastsat reguleringsmodel.«

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* Tidsbegrænsningen kan tilsidesættes, hvis  
den på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var  
tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Sag  
herom skal være anlagt senest 1 år efter lejeforhol-  
dets påbegyndelse, dog senest 6 måneder før den

**5.** § 63, *stk. 3*, ophæves, og i *stk. 4*, der bliver *stk.*  
3, udgår »eller tilsidesættelse« og »og 3«.



aftalte lejetids udløb. Er den tidsbestemte lejeaftale indgået for et kortere tidsrum end 6 måneder, skal retssag være anlagt uden ugrundet ophold efter leje-forholdets påbegyndelse.

*Stk. 4.* Ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbe-grænsningen efter stk. 2 og 3 fortsætter lejeforhol-det, og § 14 finder anvendelse på lejeforhold, der ikke er omfattet af § 62.

**§ 68.** Reglerne i § 61, stk. 2-6, § 63, stk. 2 og 3, og §§ 64 og 65 kan, for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, så længe udlejeren ikke har opsagt lejer-en. Det samme gælder desuden reglerne i § 62, § 66 og § 67, stk. 1 og 2, for de i § 62 nævnte lejefor-hold.

*Stk. 2.* ---

**§ 77.** ---

*Stk. 2.* Hvis parterne har aftalt voldgift, træder voldgiftsretten i stedet for boligretten i de i § 6, stk. 2, § 10, stk. 6, § 13, stk. 10, § 32, stk. 4 og 5, § 49, stk. 3, § 63, stk. 3, § 65, stk. 2, § 66, stk. 7, og § 67, stk. 2, nævnte tilfælde.

**§ 89.** ---

*Stk. 2-5.* ---

*Stk. 6.* Er en aftale som nævnt i § 86, stk. 2, tids-bestemt, fortsætter lejeforholdet ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter § 63, stk. 2 og 3. § 63, stk. 4, finder ikke anvendelse.

**6.** I § 68, *stk. 1, 1. pkt.*, udgår »og 3«.

**7.** I § 77, *stk. 2*, udgår »§ 63, stk. 3,«.

**8.** I § 89, *stk. 6, 1. pkt.*, udgår »eller tilsidesættel-se« og »og 3«, og i *2. pkt.*, ændres »stk. 4« til: »stk. 3«.

## § 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2017.

*Stk. 2.* § 1, nr. 2 og 4-8, finder ikke anvendelse på lejeaftaler, der er indgået til og med den 31. de-cember 2016. For sådanne lejeaftaler finder de hid-til gældende regler anvendelse.