

Fremsat den {dato} 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 »2. og 3. pkt.« til: »3.-5. pkt. «.

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

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

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.«

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. I § 63 ophæves stk. 3, 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

Loven træder i kraft den 1. januar 2017.

# *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 tidsbegrænse 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 tidsbegrænse 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 tidsbegrænsede lejeaftaler i et videre omfang end tilfældet er i dag. Det er i dag muligt at indgå tidsbegrænsede 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 præcisering 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 opsig en lejeaftale med et opsigelsesvarsel på tre måneder. Derimod kan udlejeren som hovedregel ikke opsig et lejemål medmindre én af de særlige opsigelsesgrunde i lovens § 61, stk. 2, er opfyldt.

Erhvervslejelovens § 63, stk. 1, indeholder mulighed for, at parterne kan indgå tidsbegrænsede 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 udlejers 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 tidsbegrænsningen 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.:

”Det forventes således, at særligt en lempelse af reglerne vedrørende tidsbegrænsning og opsigelse af erhvervslejeaftaler vil medvirke til at sikre et stigende konkurrencetryk i detailhandlen ved bl.a. at fjerne barrierer for virksomheder, som gerne vil etablere sig i et givent geografisk område. Det 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 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 aftale om tidsbegrænsning 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 udlejeren mulighed for at opsig en lejer.

Ud fra retspraksis kan det udledes, at det afgørende for, om et vilkår om tidsbegrænsning kan tilsidesættes, er om udlejeren havde en rimelig grund til at udleje lejemålet tidsbegrænset på det tidspunkt, hvor aftalen blev indgået. En tidsbegrænsning vil f.eks. blive tilsidesat, hvis udlejeren har indsat tidsbegrænsningen for at reservere muligheden for at udskifte en lejer eller ændre vilkårene i lejeaftalen, uden i øvrigt at have andre begrundelser for tidsbegrænsningen. Udlejeren 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 udlejeren kan der være væsentlig usikkerhed forbundet med indgåelse af tidsbegrænsede 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 opsig 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 virksomheders 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 tidsbegrænsede lejeaftaler, der ikke skal være rimeligt begrundede i udlejers 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 tidsbegrænsede 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 udlejeren 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 butikkens indretning og øvrige driftsforhold.

Det vurderes endvidere, at lejererne 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 tidsbegrænsede aftaler for at hente investeringen hjem, hvilket parterne kan tage højde for ved indgåelsen af den konkrete tidsbegrænsede 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 udlejerne af lejemål i butikcentre at udskifte lejere med henblik på at sikre en optimal butikssammensætning. Med forslaget vil udlejerne 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.

### *2.1.3. Den foreslåede ordning*

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

I dag er det ikke attraktivt for udlejererne at indgå en tidsbegrænset 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 udlejererne at indgå denne type aftaler.

## *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 erhvervslejeforhold. 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.

Ved vurderingen af markedslejen tages der i praksis bl.a. udgangspunkt i sammenlignelige lejemål. 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 lejeløb 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 udlejers tilladelse, og fra den del af lejen, der vedrører 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 erhvervslejeforhold. Formålet med loven er at opnå et smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, som gør det muligt for parterne at indgå individuelle aftaler i de enkelte lejeforhold, 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 lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes 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 domstolenes 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 tages 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 markedslejen skal vurderes for et konkret lejemål.

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

Lovforslaget forventes ikke at medføre økonomiske 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.

### 7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget har ingen EU-retlige aspekter.

### 8. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den [...] til den [...] været sendt i ekstern høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

[...]

### 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige		
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m. v.		
Administrative konsekvenser for borgerne		
Miljømæssige konsekvenser	Lovforslaget får ingen konsekvenser for miljøet.	
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring i § 13, stk. 1, hvor der indsættes to nye punkummer, jf. bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 2 og 3.

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.

Med den foreslåede ændring af bestemmelsen i § 13, stk. 1, henvises der til, at § 63, stk. 1, finder anvendelse, når der er tale om en tidsbestemt lejeaftale. Med henvisningen præciseres det således, at parterne ikke kan forlange lejen reguleret til markedslejen, 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, 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 til at give et billede af niveauet for markedslejen.

Med den foreslåede bestemmelse præciseres det, at der ved anvendelse af sammenlignelige lejemål i vurderingen af markedslejen, skal tages højde for samtlige 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.

Med forslaget vil parterne fortsat frit kunne aftale lejens størrelse i lejeperioden i henhold til lovens § 9. Forslaget indebærer dog, at lejen og en eventuel regulering af denne skal være aftalt for hele den tidsbegrænsede periode på indgåelsestidspunktet. At en eventuel regulering af lejen alene kan ske efter en på aftaletidspunktet fastsat reguleringsmodel, betyder, at den skal være aftalt f.eks. i konkrete beløb eller som en procentvis udvikling, så den leje, der skal betales i hele lejeperioden, er gennemsigtig for begge parter på indgåelsestidspunktet og dermed giver lejeren tryghed og forudsigelighed.

Dette betyder, at der i forbindelse med indgåelsen af en tidsbegrænset aftale ikke kan aftales 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 tidsbegrænsede lejeperiode.

Der ændres med forslaget ikke i, at parterne kan aftale opsigelse i den tidsbegrænsede lejeaftales løbetid. Såfremt 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 tidsbegrænset lejeaftale tilsidesættes, hvis den på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Efter den gældende lovs § 63, stk. 2, fortsætter lejeforholdet på de aftalte vilkår, bortset fra vilkåret om tidsbegrænsning, hvis lejeren med udlejerens vidende benytter det lejede i mere end 3 måneder efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerens 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 finder anvendelse på lejeforhold, der ikke er omfattet af § 62, dvs. lejemål, der ikke er erhvervsbeskyttede.

Med forslaget ophæves lovens § 63, stk. 3, hvor en tidsbegrænsning skal være ”tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold”. Parterne kan frit aftale, at lejemålet gøres tidsbegrænset uanset begrundelsen herfor, og uanset hvor længe den pågældende tidsbegrænsede 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. 6-8

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede ophævelse af § 63, stk. 3, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 5.

*Til § 2*

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