

til de i § 3, stk. 3, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 3, stk. 4, tilsvarende anvendelse, dog således at dokumentationspligten påhviler lejereren.

*Stk. 4.* Nedsættelsen fordeles over 4 år, således at nedsættelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejenedsættelse.«.

8. § 9 affattes således:

»§ 9. Reglerne i §§ 3-5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Udlejer og lejer kan gensidigt fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til det lejedes værdi i op til 4 år ud over de i §§ 3 og 5 nævnte 4 år.

*Stk. 3.* §§ 3-5 kan fraviges for lejemål, der udlejes første gang.

*Stk. 4.* Er det aftalt, at lejen skal kunne reguleres på anden måde end anført i §§ 3-5, skal det udtrykkeligt fremgå af lejeaftalen, hvis lejen også skal kunne reguleres efter disse bestemmelser.«.

## § 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 715 af 25. oktober 1991 foretages følgende ændringer:

1. I § 3 indsættes efter »lejlighed«: »delvis«.

2. I § 4 indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* For lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal det udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejereren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter.

*Stk. 5.* For lokaler som nævnt i *stk. 4*, skal det endvidere udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter, der ud over brændsel indgår i varmeregnskabet.

*Stk. 4, 2. og 3. pkt.* finder tilsvarende anvendelse.«.

3. Efter § 74 indsættes:

»§ 74 a. Lejereren af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejereren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.

*Stk. 2.* Den oprindelige lejer har ret til at genindtræde i lejemålet, såfremt lejemålet med den lejer, der er afstået til, er ophørt på grund af misligholdelse. Genindtrædelsesretten er dog betinget af, at den oprindelige lejer inden 14 dage efter udlejerens påkrav godtgør udlejereren alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med lejemåles ophør.

*Stk. 3.* Lejereren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«.

4. § 112, *stk. 3*, affattes således:

»*Stk. 3.* Retten kan foretage besigtigelse af det lejede.«.

## § 3

I lov om retsafgifter, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 27. juni 1989, udgår i § 12, *stk. 2*:

»§ 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., samt«.

## § 4

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 1992.

*Stk. 2.* § 1, nr. 2, 3 og 8, og § 2, nr. 2 og 3, har virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

*Stk. 3.* § 1, nr. 7, har virkning for krav om lejenedsættelse, der rejses efter den 21. november 1991.

*Stk. 4.* § 3 har virkning for retssager, der anlægges efter lovens ikrafttræden.