

Til nr. 7

Det foreslås, at lejerens krav om lejenedsættelse tidligst kan få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig højere end det lejedes værdi, jf. den foreslåede § 5, stk. 2. Bestemmelsen er parallel til den gældende lovs § 3, som vedrører udlejers mulighed for at varsle lejeforhøjelse, jf. lovens § 3, stk. 1, 2. pkt. og stk. 4, og forslaget § 1, nr. 1.

Herudover skønnes det rimeligt, at en eventuel lejenedsættelse ikke får tilbagevirkende kraft, således at lejerens krav kan kræve tilbagebetaling for flere år. Det foreslås således, at lejenedsættelser (og den dertil knyttede tilbagebetaling) først får virkning 3 måneder efter, at lejerens krav om udlejerens krav om lejenedsættelse og kun med virkning for fremtiden. Det bemærkes i denne forbindelse, at loven og de nu foreslåede ændringer ikke er til hinder for, at lejen nedsættes til et beløb, der ligger under den oprindeligt aftalte leje. Reglerne for, hvornår en nedsættelse kan få virkning fra, er med forslaget gjort enslydende med de tilsvarende regler for lejeforhøjelser.

Henvisningen i § 5, stk. 3, til § 3, stk. 4, indebærer forslag om at indføre samme bevisbyrde for lejerens krav om udlejerens krav om lejenedsættelse efter reglerne om det lejedes værdi – skal kunne dokumentere, at den gældende leje er væsentlig højere end det lejedes værdi. Efter gældende ret har lejerens bevisbyrden for, at dette er tilfældet, men der gælder ikke nogen egentlig dokumentationspligt.

Endvidere foreslås, at retten i lighed med særindretninger ved lejenedsættelser skal tage hensyn til, om lejer har betalt nøglepenge til udlejer, eller om der er tale om en »sale and lease back«-situation, jf. den foreslåede § 3, stk. 3, og bemærkningerne til § 1, nr. 3.

Herudover foreslås – parallelt til den ændrede afværgelse af § 3, stk. 4, der bliver stk. 5 – at alle nedsættelser uanset størrelse også skal fordeles over 4 år.

Til nr. 8

Som anført i de almindelige bemærkninger foreslås en udvidelse af parternes aftalefrihed i den forstand, at der ved den foreslåede § 9, stk. 2, som omhandler genudlejning efter lovens ikrafttræden i det eksisterende byggeri, skabes mulighed for, at parterne kan aftale, at hverken udlejer eller lejer skal kunne kræve regulering af lejen efter bestemmelserne om det lejedes værdi i op til ialt 8 år efter aftalens

indgåelse. Der forudsættes altså en gensidig fraskrivelse af reguleringsmuligheden, og det kan ikke aftales, at udlejer skal kunne kræve lejen reguleret, mens lejerens krav ikke kan (eller omvendt). Herved sikres der ro omkring lejens størrelse, og begge parter kan indrette sig derefter. Ingen af parterne er dog afskåret fra at bringe § 36 i lov om aftaler og andre retshandlinger på formuerettens område i anvendelse, heller ikke i den periode, der måtte ligge ud over de 4 år. Der er således sikkerhed for, at ingen behøver at leve 8 år med en helt urimelig lejeaftale.

Herudover foreslås, at parterne ved udlejning i nybyggeri, hvorved forstås lejemål, der udlejes første gang efter den 31.12.1991, får mulighed for at aftale, at lejen for det pågældende lejemål ikke reguleres efter lovens regler om det lejedes værdi. Der foreslås således indført aftalefrihed med hensyn til regulering af lejen i nybyggeriet. Også på disse aftaler kan § 36 i aftaleloven naturligvis finde anvendelse.

Som efter den gældende lov vil parterne frit kunne aftale anden regulering end efter det lejedes værdi, men som noget nyt foreslås i stk. 4, at det udtrykkeligt skal fremgå af lejeaftalen, hvis parterne skal kunne benytte lovens regler om lejeregulering, selv om der måtte være aftalt f.eks. pristalsregulering af lejen.

Til § 2

Til nr. 1

Ved en tidligere lovændring (lov nr. 828 af 21. december 1988) gled ordet »delvis« ud af § 3 ved en lovteknisk fejl, og bestemmelsen fik derved en meningsforstyrrende ordlyd. Det foreslås derfor nu at føre bestemmelsen tilbage til dens oprindelige ordlyd, hvilket indebærer, at det igen kommer til at fremgå klart af bestemmelsen, at lovens regler om beboelseslejligheder (altså lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse) også finder anvendelse på såkaldt »blandede« lejemål, dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og erhverv.

Til nr. 2

For at sikre at erhvervslejekontrakter bliver mere gennemskuelige for lejerne, således at lejerne i højere grad bliver i stand til at overskue de økonomiske konsekvenser af at indgå en lejeaftale, foreslås det i lejelovens § 4 at indføje en bestemmelse om, at evt. udgifter, som lejerens krav om lejen skal betale ud over selve lejen, skal fremgå af kontrakten. Der kan f.eks. være tale om skatter og afgifter samt drifts- og serviceudgifter. Udgifternes størrelse skal også fremgå af kontrakten. Kender udlejerens krav om lejen ikke de nøjagtige tal, må han skønne så præcist som muligt og i kontrakten gøre