

vel som lokaler til andre formål, er det i forskellige relationer af betydning, at der for erhvervslejerne og beboelseslejerne gælder det samme ejendomsbegreb.

#### Til § 4

Efter den gældende lejelovs § 4, stk. 2, anses en lejeaftale for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke *udtrykkeligt* er fastsat andet i aftalen.

Det har i praksis givet anledning til fortolkningsproblemer, at der efter lejelovens § 4, stk. 2, gælder en speciel regel om, at ændring af lejerens retsstilling til skade for lederen i forhold til retsstillingen efter loven skal være *udtrykkelig*.

Det foreslås derfor, at kravet om, at aftalen *udtrykkelig* skal tage stilling til en fravigelse af lejelovgivningens regler, ikke medtages. Herefter vil det bero på en fortolkning af aftalen efter aftalerettens almindelige fortolkningsregler, om der i et konkret tilfælde er aftalt en fravigelse.

Den foreslåede bestemmelse svarer til bl.a. købelovens, forsikringsaftalelovens og kommissionslovens bestemmelser.

#### Til kapitel 2

#### Til § 5

Bestemmelsen i § 5, stk. 1, svarer til § 4, stk. 1, i den nugældende lejelov.

Forslagets § 5, stk. 2, svarer til lejelovens § 4, stk. 4, bortset fra, at ordet »*udtrykkelig*« ikke er medtaget, jf. bemærkningerne ovenfor til forslagets § 4, stk. 1.

Forslagets § 5, stk. 3, svarer til lejelovens § 4, stk. 5, bortset fra, at ordet »*udtrykkelig*« ikke er medtaget, jf. bemærkningerne ovenfor til forslagets § 4, stk. 1.

I § 5, stk. 4, foreslås indsat en ny bestemmelse, hvorefter udlejeren skal oplyse om andre udgifter, som udlejeren har kendskab til, at lederen skal betale ved siden af lejen til andre end udlejeren. Af sådanne udgifter kan nævnes individuel betaling for forbrugsposter som el, gas, vand og varme.

Udlejeren skal alene oplyse om arten af sådanne udgifter, men ikke om størrelsen af de beløb, som opkræves.

Hvis lederen ikke får de nævnte oplysninger, der kan have væsentlig betydning for lederen samlede udgifter til leje, kan lederen eventuelt hæve lejeaftalen og kræve erstatning for tab i forbindelse hermed efter dansk rets almindelige erstatningsprincipper, hvis udlejerens tilsidesættelse må anses for en væsentlig misligholdelse, eller udlejer har handlet svigagtigt.

Det foreslås endvidere i stk. 5, at det i lejeaftalen skal oplyses, hvilket skatte- og afgiftsniveau, der er indregnet i lejen. Dette indebærer, at udlejeren skal

oplyse det tidspunkt, de i lejen indregnede skatter og afgifter knytter sig til.

Såfremt udlejeren undlader at give oplysninger om niveauet i lejeaftalen, lægges det til grund, at der er indregnet de skatter og afgifter på ejendommen, som påhviler ejendommen på det tidspunkt, hvor lejeaftalen træder i kraft, og som er kendt på det tidspunkt, hvor lejeaftalen indgås.

Den foreslåede bestemmelse stiller lejerne, som de kunne påregne at være stillet, hvis lejen var fastsat på grundlag af et aktuelt udgiftsniveau på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Bestemmelsen vil således være til hinder for, at en udlejer på et tidspunkt, hvor lejen i ejendommens lejemål i en længere periode ikke har været reguleret for stigninger i skatter og afgifter, kræver regulering af lejen i forhold til et skatte- og afgiftsniveau, der er lavere end niveauet ved lejeaftalens indgåelse.

#### Til § 6

Det foreslås i stk. 1, at bestemmelser i blanketter til indgåelse af lejeaftaler, som pålægger lederen større forpligtelser eller giver lederen mindre rettigheder end angivet i lovens fravigelige bestemmelser, kun kan påberåbes, såfremt de er fremhævede.

I stk. 2 foreslås det at fastlægge, hvad der i erhvervslejeloven forstås ved en blanket. Begrebet omfatter ikke alene selve den aftale, der indgås om lejemålet forud for indflytningen, men også tillæg til aftalen, f.eks. vedrørende vedligeholdelse. Tillæg forudsættes at være omfattet af blanketbegrebet, uanset om de udfærdiges samtidig med indgåelsen af lejeaftalen eller senere.

Det klare eksempel på en blanket er en standardkontrakt, hvor teksten er fortrykt, og hvor kontrakten kun ved udfyldning af felter er individualiseret. Det er foreslået, at andre kontrakter, der som en fortrykt standardkontrakt fremtræder som en kontrakt med generelle vilkår for lejeaftaler i ejendommen, ligeledes skal betragtes som en blanket i lovens forstand.

Heroverfor kan nævnes kontrakter, der er udskrevet på et tekstbehandlingsanlæg, og hvor det ikke umiddelbart kan fastslås, om der er tale om standardvilkår for lejerne i den pågældende ejendom.

Ved afgørelsen af, om der er tale om en blanket, må der derfor tages udgangspunkt i, hvorledes aftalen fremtræder for lederen. Fremtræder lejeaftalen således ikke for lederen som individuelt udarbejdet til det konkrete leje forhold, foreligger der en blanket, som er underkastet bestemmelserne i det foreslåede stk. 1.

Det vil i relation til, om der er tale om en blanket, være uden betydning, at lejeaftalen er produceret på et tekstbehandlingsanlæg, således at denne frembrin-