

dem med den gældende lejelovgivning og almindeligt gældende lejevilkår.

#### Til § 9

Det foreslås, at reglerne i §§ 5-7 ikke ved aftale skal kunne fraviges til skade for lejer. Den foreslåede generalklausul i § 8 kan efter forslaget ikke fraviges ved aftale.

#### Til kapitel 3

#### Til § 10

Efter den nugældende erhvervslejerereguleringslov er udgangspunktet, at parterne ved lejeaftalens indgåelse frit kan aftale lejens størrelse. Aftales der en leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, kan lejer herafter tidligst forlange lejen nedsat til det lejedes værdi 4 år efter lejeforholdets begyndelse, ligesom udlejer tidligst 4 år efter lejeforholdets begyndelse kan fremsætte krav om en lejeforhøjelse. I lejeperioden kan hver af parterne ligeledes kun hvert 4. år kræve lejen reguleret efter det lejedes værdi. Reglerne om regulering af lejen efter det lejedes værdi er præceptive og kan kun fraviges i lejeaftaler, indgået efter den 31. december 1991 i »skræddersyet nybyggeri«, jf. erhvervslejerereguleringslovens § 9, stk. 3.

Efter de gældende regler kan det aftales, at lejen (evt. tillige) skal kunne reguleres i medfør af særlige reguleringsklausuler. Er det aftalt, at lejen skal reguleres efter sådanne klausuler, stiller loven imidlertid særlige krav til aftalens indhold med hensyn til regneeksempler m.v., jf. erhvervslejerereguleringslovens § 9, stk. 4.

Ovennævnte bestemmelser foreslås erstattet af § 10 i nærværende forslag, hvorefter fastsættelsen af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens senere regulering under lejemålets beståen overlades til parternes frie aftale. Med forslaget overlades det således til parterne frit at aftale begyndelseslejen, samt hvor ofte og hvordan lejen reguleres.

Det foreslås dog samtidig at opretholde et deklatorisk regelsæt omfattende forbedringsforhøjelser, skatte- og afgiftsforhøjelser samt udgifter til drift og administration af fællesantenneanlæg, jf. forslagens kapitel 6 og §§ 11-14.

En urimelig aftale om lejens størrelse - eller andre lejevilkår i øvrigt - vil kunne anfægtes som anført i forslagens § 8.

I § 10, stk. 2, foreslås, at lejen anses for at udgøre det beløb, som er rimeligt og sædvanligt for et leje-forhold af tilsvarende karakter, hvis lejens størrelse ikke er aftalt.

Som konsekvens af, at reglerne om lejeregulering

efter det lejedes værdi ikke foreslås videreført, videreføres princippet om lejeafstættelse efter det lejedes værdi i den gældende lejelovs § 4, stk. 3, heller ikke. Fastsættelse af lejen i de situationer, der er omfattet af bestemmelsen, foreslås således at skulle ske efter en vurdering af, hvad der er rimeligt og sædvanligt efter lejeforholdets karakter.

#### Til §§ 11-14

Forslaget er med få ændringer en videreførelse af reglerne i erhvervslejerereguleringslovens §§ 6-8 om varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter.

Det foreslås i § 11, stk. 3, at en skatte- og afgifts-tigning skal fordeles i forhold til den leje, der faktisk betales på varslingsstidspunktet. Lejeforhøjelser, der er varslet inden varslingen af skatte- og afgiftsforhøjelsen, men som ikke er trådt i kraft endnu, skal således ikke medtages ved fastsættelsen af fordelingsgrundlaget.

Det fremgår af den gældende bestemmelse i erhvervslejerereguleringslovens § 6, stk. 5, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Det foreslås, at udgangspunktet fortsat skal være ugyldighed, hvis disse krav ikke er opfyldt.

En ubetinget ugyldighedsvirkning af formelle mangler kan føre til urimelige resultater for udlejer, især i tilfælde, hvor fejlen har været undskyldelig og ubetydelig, og hvor den økonomiske virkning af ugyldighed har været stor. Heroverfor står lejerens behov for, at udlejer overholder de krav, der stilles til en varsling.

I de tilfælde, hvor en formel fejl ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling, foreslås det, at det skal være muligt for boligretten at træffe afgørelse om, at mangelen i det konkrete tilfælde ikke skal føre til ugyldighed.

Det foreslås derfor som § 11, stk. 5, at det ved formelle mangler ved varslingen kan bestemmes, at kravet om lejeforhøjelse bevarer sin gyldighed, hvis udlejer kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

§ 12, stk. 1, er en videreførelse af erhvervslejerereguleringslovens § 7, stk. 1.

§ 12, stk. 2, svarer til erhvervslejerereguleringslovens § 7, stk. 2.

I § 13 foreslås - af hensyn til de blandede ejendomme med både erhvervs- og beboelseslejemål - medtaget en bestemmelse om, at udlejer kan kræve leje-forhøjelse til udligning af nødvendige og rimelige ud-