

neeksempler som betingelse for, at lejen kan kræves reguleret efter disse klausuler. Det følger desuden af bestemmelsen, at det er en betingelse for fra udlejers side tillige at kunne kræve lejen reguleret efter det lejedes værdi efter lovens § 3, at dette udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen.

Erhvervslejereguleringslovens § 9, stk. 2-4, har virkning for eksisterende lejeaftaler, der er indgået den 1. januar 1992 eller senere.

Er der tale om en eksisterende lejeaftale indgået den 1. januar 1992 eller senere om regulering af lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler på anden måde end efter det lejedes værdi, følger det af det foreslåede i stk. 3, at regulering efter de aftalte klausuler kun kan ske, hvis aftalen indeholder de illustrerende regneeksempler, som erhvervslejereguleringslovens § 9, stk. 4, stiller krav om. For en sådan lejeaftale gælder desuden ifølge forslaget i stk. 4, at udlejer ikke kan kræve lejen reguleret efter det lejedes værdi efter forslaget § 81, hvis det ikke udtrykkeligt fremgår af aftalen, at lejen tillige kan reguleres efter erhvervslejereguleringslovens § 3.

Efter forslaget i stk. 5 skal varsling af regulering af lejen i henhold til en eksisterende lejeaftale til ikrafttræden den 1. januar 2003 eller senere ske efter reglerne i forslaget § 13 om regulering til markedsleje. Lejereguleringen kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller efter det tidspunkt, hvor der er trådt en ændring af lejen i kraft i henhold til §§ 3 eller 5 om det lejedes værdi i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. eller i henhold til de foreslåede regler i §§ 81 eller 83 om det lejedes værdi.

Endvidere foreslås det, at aftaler, som er indgået i henhold til § 9, stk. 2 eller 3, i den nugældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., og som tillægger parterne en længere fredningsperiode end 4 år, skal respekteres med den virkning, at lejen først kan forlanges reguleret efter § 13, når fredningsperioden er udløbet.

Endelig foreslås det i stk. 5, at reguleres lejen efter særlige reguleringsklausuler på anden måde end efter det lejedes værdi, og er aftalen indgået den 1. januar 1992 eller senere, kan udlejeren ikke kræve lejen reguleret efter § 13, medmindre det udtrykkeligt fremgår af aftalen, at lejen tillige skal kunne reguleres efter de hidtil gældende regler i § 3 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Til §§ 81-83

De foreslåede regler svarer til §§ 3-5 i den nugældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Bevistemaerne er hermed uændrede i forhold til den gældende lovgivning om det lejedes værdi. Det fremgår således af bestemmelserne, hvad det er, parterne nærmere skal bevise.

Bestemmelserne indeholder derimod ingen regler om, hvilke bevismidler der kan anvendes.

Ved fastlæggelse af det lejedes værdi efter erhvervslejereguleringsloven har der tilsyneladende udviklet sig en retspraksis, hvorefter bevisførelse skal ske i form af konkrete sammenligningslejemål.

For at præcisere, at der ikke gælder et sådant krav, er der som noget nyt i forslaget § 81, stk. 5 indsat en henvisning til retsplejelovens § 344. Med henvisningen til retsplejelovens § 344 er det således hensigten at fastslå, at bevisførelse også kan ske på anden måde – og således ikke udelukkende ved fremlæggelse af sammenligningslejemål – herunder ved syn og skøn, vidneførelse m.v. Det er herefter op til rettens frie bedømmelse, om parterne har ført tilstrækkeligt bevis for størrelsen af det lejedes værdi.

Den foreslåede ændring skal gøre det smidigere og dermed mere præcist at finde frem til den korrekte leje, d.v.s. det lejedes værdi.

Til § 84

Det foreslås, at parterne kan aftale, at spørgsmålet om regulering af lejen skal afgøres ved voldgift.

Til § 85

Den foreslåede bestemmelse om ufravigelighed skal ses i sammenhæng med forslaget i § 86, stk. 3, hvorefter lejeforholdets parter fra 1. januar 2000 kan aftale, at de foreslåede regler i kapitel 1-15 finder hel eller delvis anvendelse på en eksisterende lejeaftale.

Til kapitel 17

Til § 86

Fra 1. januar 2000 foreslås alle regler vedrørende erhvervslejeforhold samlet i én lov. Som konsekvens heraf foreslås den gældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. ophævet med udgangen af 1999 og anvendelsesområdet for den gældende lov om leje samtidig ændret, jf. forslaget §§ 87 og 88.

I stk. 1 foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2000 og har virkning for lejeaftaler, der indgås fra og med denne dato.

Tidspunktet for lejeaftalens indgåelse vil normalt være den dato, hvor lejeaftalen er underskrevet. Det kan dog også afhængig af den konkrete situation være et tidligere tidspunkt, f.eks. indflytningstidspunktet,