

hvis indflytningen er sket før lejeaftalens underskrivelse.

I stk. 2 foreslås, at loven desuden har virkning for lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000, i det følgende betegnet som eksisterende lejeaftaler.

Det er en konsekvens af forslaget i stk. 2, at forslagets § 14 om adgang til at aftale opsigelse af ikke-erhvervsbeskyttede lejemål gælder for de eksisterende lejeaftaler. Der henvises i denne forbindelse dels til, at en særlig aftale er nødvendig, dels til de strenge krav til indholdet af en sådan aftale, som foreslås af hensyn til lejeren, jf. bemærkningerne til § 14.

Der gælder efter forslaget den modifikation fra forslaget om, at loven finder anvendelse på eksisterende lejeaftaler, som er indeholdt i de overgangsbestemmelser, som fremgår af § 89, hvorefter der på bestemte områder af retsforholdet mellem lejer og udlejer er taget stilling til, at den tidligere gældende lovgivning skal finde anvendelse ved bedømmelsen af parternes retsstilling.

I stk. 3 foreslås der indført en hjemmel til, at lejeforholdets parter fra lovens ikrafttræden den 1. januar 2000 kan aftale, at forslagets kapitel 1 til 15 helt eller delvis finder anvendelse på eksisterende lejeaftaler. En sådan aftale vil ikke kunne indgås med bindende virkning inden lovens ikrafttræden. Det interessante for parterne i denne forbindelse er at fravige undtagelserne i forslagets kapitel 16 og i overgangsbestemmelserne i forslagets § 89.

Det foreslås i forbindelse hermed, at det ved ændringer i eksisterende lejeaftaler efter udgangen af 1999, herunder ved tillæg, er en betingelse for, at forslagets kapitel 1 til 15 finder anvendelse på lejeforholdet, at parterne har aftalt dette.

En aftale mellem parterne om, at reglerne i forslagets kapitel 1 til 15 skal finde anvendelse på lejeforholdet, betyder bl.a., at den udskydelse af adgangen til at kræve markedsleje, som følger af § 80, stk. 5, bortfalder. Det foreslås i denne forbindelse, at forslagets § 80, stk. 5, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse, når der er indgået aftaler om, at forslagets § 13 om regulering af lejen til markedslejen skal finde anvendelse. Hermed sikres bl.a. også i denne situation de i forslagets § 80, stk. 5, 2. og 3. pkt., omhandlede fredningsperioder.

Typeformular H af 2. januar 1996, lejekontrakt for erhverv, indeholder følgende bestemmelse: »Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet«. Under henvisning til ovenstående vil en lejeaftale, der er indgået inden den 1. januar 2000 på denne typeformular

med den nævnte bestemmelse, ikke uden videre bringes over i det nye lovgrundlag. Hertil kræves en aftale indgået mellem parterne 1. januar 2000 eller senere.

#### Til § 87

Det foreslås, at lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. ophæves med udgangen af 1999. Samtidig foreslås det, at der inden den 1. januar 2000 kan ske varsling efter den nævnte lov til ikrafttræden af det varslede senest den 1. april 2000. Med dette forslag sikres det i tilfælde af dette lovforslags vedtagelse i sidste kvartal i 1999, at der under alle omstændigheder kan varsles til ikrafttræden af det varslede fra den 1. januar 2000.

#### Til § 88

Anvendelsesområdet for lov om leje foreslås ændret ved indsættelse af en bestemmelse i lovens § 2 om, at loven ikke gælder for lejeforhold, som er omfattet af den foreslåede lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Lov om leje vil herefter alene omfatte erhvervslokaler som et element i et såkaldt blandet lejemål, dvs. udleje ved samme kontraktforhold dels af beboelseslejlighed, dels af lokaler til andet end beboelse, idet lejelovens regler om beboelseslejligheder også finder anvendelse på blandede lejemål, jf. dog nedenfor.

De lokaler i et blandet lejemål, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og som er beliggende i sin egen fysiske enhed, foreslås omfattet af reglerne i forslagets §§ 9-13, 31 og 32, jf. forslagets § 1, stk. 2, og bemærkningerne hertil.

Efter forslaget i stk. 2, der skal ses i sammenhæng med det foreslåede i § 87, kan der inden den 1. januar 2000 ske varsling efter lov om leje til ikrafttræden af det varslede senest den 1. april 2000. Der henvises til bemærkningerne til § 87 med hensyn til forslaget om tilsvarende mulighed for varsling efter den gældende erhvervslejereguleringslov. Den varsling, der kan blive tale om efter den gældende lejelov, er varsling af forbedringsforhøjelser og adgang til det lejede.

#### Til § 89

Det foreslås i stk. 1 for eksisterende lejeaftaler, at de regler om krav til fremhævelse i aftalen af bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, der var gældende som gyldighedsbetingelser på tidspunktet for aftalens indgåelse, finder anvendelse. Efter den gældende lejelovs § 5, stk. 1, skal ved anvendelse af blanketter de bestemmelser i lejeaftalen, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren