

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 udlejeren, især i tilfælde, hvor fejlen har været undskyldelig og ubetydelig, og hvor den økonomiske virkning af ugyldighed er stor. Heroverfor står lejerens behov for, at udlejeren 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 derfor, at manglen i det konkrete tilfælde ikke skal føre til ugyldighed.

Det foreslås i § 10, stk. 5, om formelle mangler ved varslingen, at kravet om lejeforhøjelse bevarer sin gyldighed, hvis udlejeren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 6 om lejerens indsigelsesadgang foreslås videreført uændret.

§ 11, stk. 1, er som udgangspunkt en videreførelse af erhvervslejerereguleringslovens § 7, stk. 1, om udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter. Bestemmelsen foreslås dog udformet, så udgifter i medfør af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger også bliver omfattet af adgangen til at kræve lejeforhøjelse.

Efter den foreslåede bestemmelse i § 45, stk. 4, skal der ikke aflægges et forbrugsregnskab, såfremt udlejeren ikke leverer varme og varmt vand, og lejernes vandforbrug ikke afregnes på grundlag af fordelingsmålere. I sådanne tilfælde kan udgifter til energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. samt udgifter til kontrolmåling, justering og rensning af oliefyrringsanlæg m.v., jf. lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, opkræves efter reglerne i § 11. De nævnte udgifter kan ikke samtidig opkræves over forbrugsregnskabet og som en afgift efter § 11, stk. 1.

Stk. 2 svarer til erhvervslejerereguleringslovens § 7, stk. 2, og foreslås videreført uændret.

§ 12 om lejenedsættelse som følge af bortfald eller nedsættelse af de i §§ 10 og 11 nævnte skatter, afgifter eller bidrag, svarer til erhvervslejerereguleringslovens § 8. Den gældende bestemmelse i erhvervslejerereguleringslovens § 8, stk. 1, 2. pkt., vedrørende fredede ejendomme har dog givet anledning til nogen usikkerhed i praksis. Bestemmelsen foreslås derfor ændret således, at der i fredede ejendomme efter § 10, stk. 2, som en del af lejen kan opkræves et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været

opkrævet, hvis ejendommen ikke var fredet. Dette indebærer, at udlejeren skal nedsætte lejen, såfremt der sker et fald i den ejendomsskat, som ville kunne opkræves, hvis ejendommen ikke var fritaget.

Fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, er fritaget for ejendomsbeskatning efter reglerne i §§ 7, stk. 1, litra d, og 23 A, stk. 3, i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme. Dette indebærer, at sådanne ejendomme er fritaget for kommunal grundskyld, amtskommunal grundskyld og dækningsafgift til primærkommunerne.

Stk. 2 svarer til den gældende erhvervslejerereguleringslovs § 8, stk. 2.

Til § 13

Som anført i bemærkningerne til § 9 kan parterne ved lejeaftalens indgåelse frit aftale lejens størrelse. Parterne er dog beskyttet mod urimelige aftaler og aftalevilkår af forslagets § 7.

Det foreslås i § 13, som er ny, at begge parter i lejeforholdet, medmindre andet er aftalt, skal have en adgang til løbende i lejeforholdet at kræve lejen justeret, således at den svarer til markedslejen. Udgangspunktet for bestemmelsen er, at lejeaftalen er en aftale indgået mellem to kyndige parter, og at disse parter bør have samme adgang til at forlange, at der betales en leje for de lejede lokaler, som svarer til markedslejen.

Som det fremgår af forslagets § 9 skal der gælde aftalefrihed både med hensyn til fastsættelse af lejens størrelse ved aftalens indgåelse og med hensyn til regulering af lejen i lejeperioden.

§ 13 kan fraviges ved aftale, hvilket indebærer, at parterne står frit med hensyn til at aftale en regulering af lejen i lejeperioden. Parterne kan eksempelvis både hver for sig og gensidigt uden særlige krav til aftalen derom fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret til markedslejen.

Parterne kan kræve lejen reguleret efter § 13, hvis den gældende leje i lejeforholdet er væsentligt lavere eller højere end markedslejen.

Der har gennem retspraksis i tilknytning til begrebet det lejedes værdi dannet sig en fortolkning af begrebet »væsentligt« forstået som en forskel på plus eller minus 10-15 % i forhold til niveauet for det lejedes værdi. Det er hensigten at opretholde denne fortolkning af væsentlighedsbegrebet i relation til regulering af lejen til markedslejen.

Markedslejen defineres som den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold. Ved bestemmelsen skal der tages hensyn til de vilkår, der er