

aftalt for lejeforholdet, samt lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Betegnelsen »kyndig« skal ses som udtryk for den leje, en fornuftig lejer og en fornuftig udlejer med et vist kendskab til markedsvilkårene vil aftale for det pågældende lejemål. Udgangspunktet er således, at parterne enten har en viden om de markedsmæssige lejevilkår for den pågældende type lejeforhold eller ved, hvordan man kan tilegne sig denne viden.

De forhold, som indgår i bedømmelsen af markedslejen, dvs. vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, svarer i vidt omfang til de forhold, som indgår i den gældende erhvervslejerereguleringslov ved vurderingen af det lejedes værdi. Ved bedømmelsen af markedslejen skal der dog ikke som efter erhvervslejerereguleringsloven lægges vægt på lejen for en *repræsentativ* del af lejemålene i kvarteret eller området.

I stk. 6 angives det, hvilke forhold der skal ses bort fra ved vurderingen af markedsleje. Disse forhold er de samme, som der efter den gældende erhvervslejerereguleringslov skal ses bort fra ved vurderingen af det lejedes værdi.

Bevistemaerne ved fastlæggelse af markedsleje er således i vidt omfang de samme som ved fastlæggelse af det lejedes værdi.

Markedsleje adskiller sig imidlertid fra det lejedes værdi ved at være et mere nutidigt begreb end det lejedes værdi.

Det skyldes to forhold. For det første fastsættes markedslejen i forhold til udlejningsvilkårene på varslingstidspunktet.

For det andet gælder der ikke regler om særlige bevismidler.

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

Ved fremlæggelse af konkrete sammenligningslejemål sker der således en sammenligning med allerede indgåede (»gamle«) aftaler, hvilket kan være med til at fastholde lejeniveauet på et fortidigt niveau, specielt hvor det ikke har været muligt at fremlægge en passende mængde af repræsentative lejeaftaler, som er blevet indgået omkring varslingstidspunktet eller er blevet reguleret i medfør af erhvervslejerereguleringslovens §§ 3 og 5.

For at præcisere at der ikke gælder et sådant krav til bevisførelsen, indeholder stk. 1 en henvisning til retsplejelovens § 344. Med denne henvisning er det hensigten at fastslå, at bevisførelse også kan ske på anden

måde – og derfor 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 fremlagt tilstrækkeligt bevis.

I det omfang der anvendes sammenligningslejemål som bevis, vil man dermed ikke være afskåret fra at anvende aftaler indgået efter den tidligere gældende lejelovgivning som sammenligningsgrundlag.

Udgangspunktet er, at der som altovervejende hovedregel allerede i dag betales markedsleje. De foreslåede nye regler skal imidlertid gøre det smidigere og dermed mere præcist at finde frem til den korrekte lejevarende til markedslejen. Det er ikke hensigten med de nye regler at lægge op til generelle forskydninger i lejeniveauet, bortset fra de tilfælde hvor de nuværende regler har medført, at det ikke har været muligt at dokumentere et markedslejeniveau gennem fremlæggelse af repræsentative sammenligningslejemål. Der tilsigtes således en hurtigere tilpasning til markedslejen i det enkelte lejeforhold i forhold til det lejedes værdi.

Med de anførte bevistemaer vil en lejer ikke kunne påberåbe sig forhold som egen dårlig økonomi som argument for at kræve lejen nedsat eller den omstændighed, at udlejers økonomi tillader en lejenedsættelse. Forhold som dårlig økonomi i branchen skal heller ikke kunne påberåbes, medmindre vedkommende branche som den eneste efterspørger lokaler som de pågældende med deraf følgende indvirkning på lejeniveauet.

Udlejeren skal på sin side ikke kunne påberåbe sig forhold som, at egne økonomiske forhold gør en leje-forhøjelse påkrævet, og at lejerens økonomi giver plads til en leje-forhøjelse. Forhold som generel god økonomi i den pågældende lejers branche skal heller ikke kunne påberåbes, medmindre den gode økonomi i lejers branche påvirker lejeniveauet.

Som markedsleje er defineret, vil en part til støtte for sit krav om regulering af lejen kunne påberåbe sig en leje, som er begrundet i individuelle liebhaversynspunkter. Det kan f.eks. ske ved, at udlejeren henviser til et andet og sammenligneligt lejemål, hvor en lejer er villig til at betale en særlig høj leje for en bestemt beliggenhed, eller det kan ske ved, at udlejeren henviser til et tilbud på de omstridte lokaler fra en lejer af et nabolokale, som er villig til at betale en meget høj leje for netop disse lokaler, fordi denne lejer derved vil kunne inddrage lokalerne i sit lejemål og dermed kunne undgå at flytte.

I sådanne situationer må lejeren af de omstridte lokaler gennem bevisførelse søge at dokumentere, at de