

Endvidere finder § 3, stk. 4, tilsvarende anvendelse, dog således at dokumentationspligten påhviler lejeren.

Stk. 4. Nedsættelsen fordeles over 4 år, således at nedsættelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejenedsættelse.«

8. § 9 affattes således:

»§ 9. Reglerne i §§ 3-5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Udlejer og lejer kan gensidigt fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til det lejedes værdi i op til 8 år ud over de i §§ 3 og 5 nævnte 4 år. Dette gælder dog kun, såfremt der er tillagt lejeren afståelsesret og genindtrædelsesret af et omfang mindst svarende til det i § 74 a i lov om leje fastsatte.

Stk. 3. §§ 3-5 kan fraviges i en lejeaftale indgået efter den 31. december 1991 for lokaler i en ejendom, der er påbegyndt opført efter lejeaftalens indgåelse og efter lejers anvisning med hensyn til udformning og indretning.

Stk. 4. Er det aftalt, at lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler skal kunne reguleres på anden måde end anført i § 3, skal der i lejeaftalen angives illustrerende regneeksempler, der er relevante i forhold til disse særlige reguleringsklausuler, og som viser lejers størrelse i hvert af årene i en 12-årig periode efter lejeaftalens indgåelse eller i den periode, parterne har aftalt efter stk. 2. Såfremt lejen tillige skal kunne reguleres efter § 3, skal dette fremgå udtrykkeligt af lejeaftalen. Indeholder lejeaftalen ikke oplysningerne nævnt i 1. pkt., kan udlejer ikke kræve lejen reguleret efter de særlige reguleringsklausuler.«

§ 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 715 af 25. oktober 1991, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 indsættes efter »lejlighed«: »delvis«.

2. I § 4 indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* For lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal det udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejeren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse. Den anslåede størrelse af den enkel-

te udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter.

Stk. 5. For lokaler som nævnt i stk. 4 skal det endvidere udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der ud over brændsel indgår i varmeregnskabet. Stk. 4, 3. og 4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

3. Efter § 74 indsættes:

»§ 74 a. Lejeren af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejeren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.

Stk. 2. Den oprindelige lejer har ret til at genindtræde i lejemålet, såfremt lejemålet med den lejer, der er afstået til, er ophørt på grund af misligholdelse. Genindtrædelsesretten er dog betinget af, at den oprindelige lejer inden 14 dage efter udlejerens påkrav godtgør udlejeren alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med lejemålets ophør.

Stk. 3. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

4. § 112, *stk. 3*, affattes således:

»*Stk. 3.* Retten kan foretage besigtigelse af det lejede.«

§ 3

I lov om retsafgifter, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 27. juni 1989, udgår i § 12, *stk. 2*, »§ 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., samt«.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 1992.

Stk. 2. § 1, nr. 2, 3 og 8, og § 2, nr. 2 og 3, har virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3. § 1, nr. 7, har virkning for krav om