

§ 83. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejerens forlange den fremtidige leje nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil, jf. stk. 3.

Stk. 2. Krav om lejenedsættelse kan tidligst fremsættes med virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at lejen var væsentligt højere end det lejedes værdi. En lejenedsættelse kan tidligst få virkning 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 81, stk. 2, nævnte omstændigheder, medens der tages hensyn til de i § 81, stk. 3, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 81, stk. 4 og 5, tilsvarende anvendelse, dog således at dokumentationspligten påhviler lejerens.

Stk. 4. Nedsættelsen fordeles over 4 år, således at nedsættelsen pr. år udgør ¼ af den samlede lejenedsættelse.

§ 84. Parterne i lejeforholdet kan aftale, at spørgsmålet om regulering af lejen skal afgøres ved voldgift.

§ 85. Reglerne i §§ 80-83 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 17

Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

§ 86. Loven træder i kraft den 1. januar 2000 og har virkning for lejeaftaler, der indgås den 1. januar 2000 og senere.

Stk. 2. Loven har desuden virkning for lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000, jf. dog § 89.

Stk. 3. Uanset §§ 85 og 89 kan lejeforholdets parter fra den 1. januar 2000 indgå aftale om, at reglerne i kapitel 1-15 finder anvendelse på de i stk. 2 nævnte lejeaftaler. § 80, stk. 5, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse, når der er indgået aftale i henhold til 1. pkt. om, at reglerne i § 13 i denne lov finder anvendelse. Ved ændringer i lejeaftaler som nævnt i 1. pkt. efter udgangen af 1999, herunder ved tillæg, kan det angives, om reglerne i kapitel 1-15 i denne lov finder anvendelse. Har parterne ikke angivet noget, anses aftalen for omfattet af stk. 2.

§ 87. Lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, ophæves med udgangen af 1999.

Stk. 2. Der kan inden den 1. januar 2000 ske varsling efter den i stk. 1 nævnte lov til ikrafttræden af det varslede senest den 1. april 2000.

§ 88. I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 165 af 10. marts 1998, som ændret ved § 1 i lov nr. 397 af 26. juni 1998 og § 2 i lov nr. 899 af 16. december 1998, foretages følgende ændring:

1. I § 2 indsættes som *stk. 4*:

»Stk. 4. Loven gælder ikke for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.«.

Stk. 2. Der kan inden den 1. januar 2000 ske varsling efter lov om leje til ikrafttræden af det varslede senest den 1. april 2000.

§ 89. For de i § 86, stk. 2, nævnte aftaler finder de regler om krav til fremhævelse i aftalen af bestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, der var gældende som gyldighedsbetingelser på tidspunktet for aftalens indgåelse, anvendelse.

Stk. 2. For de i § 86, stk. 2, nævnte aftaler finder de regler, der var gældende for tidspunktet for aftalens indgåelse, anvendelse på følgende forhold, medmindre andet er aftalt:

- 1) Lejerens ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår
- 2) Lejerens ret til at genindtræde i lejeforholdet
- 3) Lejerens vedligeholdelsespligt
- 4) Beskyttelse mod konkurrerende virksomhed.

Stk. 3. Bortfalder en lejeaftale som nævnt i § 86, stk. 2, som følge af, at det lejede er ødelagt ved brand eller anden ulykke, finder § 24, stk. 2 og 3, ikke anvendelse.

Stk. 4. En lejer i et lejeforhold som nævnt i § 86, stk. 2, har ikke ret til at foretage ombygninger og installationer efter reglerne i § 38.

Stk. 5. En lejer i et lejeforhold som nævnt i § 86, stk. 2, der vedrører en forretning i butikscentre eller lignende butiksfællesskaber, er ikke omfattet af reglen i § 39, stk. 2, 2. pkt., om længste åbningstid, hvis lejeaftalen er indgået inden den 1. juli 1995.

Stk. 6. Opsiges en lejer i et lejeforhold som nævnt i § 86, stk. 2, der ikke er omfattet af § 62, har lejerens ikke krav på erstatning efter lovens §§ 66 og 67 for opsigelsen.