

den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

For enkeltværelser og garager, stalde m. v., der er frit opsigelige, foreslås det dog, at opsigelsesvarslet skal være 1 måned.

Disse regler vil ikke være til hinder for, at parterne i lejeforholdet aftaler kortere eller længere opsigelsesvarsler eller andre flytteterminer, når lejeforholdet ophører ved opsigelse fra lejerens side, men den ændrede affatelse indebærer, at udlejer ikke vil kunne opsiges sin lejer med et kortere varsel.

Stk. 2 fastsætter som lovens § 13, stk. 2, og § 14, stk. 2 a, at lejer har krav på et mindste opsigelsesvarsel på 1 år i visse situationer.

Stk. 3 er ny. Det fastsætter, at hvis lejer fraflytter i utide, skal udlejer bestræbe sig for at genudleje. Hvad han indvinder eller burde indvinde, fragår i hans krav over for lejer.

Denne regel svarer til gældende lovs § 64, der vedrører ophævelse. I domspraksis er det antaget, at dette også gælder ved lejerens fraflytning i utide, hvad enten han selv eller udlejer har afgivet opsigelse, når det lejede alligevel skal genudlejes.

#### Til § 87

Hidtil har der kun i loven været stillet formelle krav til de opsigelser, der afgives efter lovens § 14, dvs. når udlejer har en opsigelsesgrund, medens der ikke har været formelle regler til opsigelse, der ikke skulle begrundes, dvs. opsigelser, der afgives efter § 13.

Det er naturligt, at der ligesom ved krav om lejeforhøjelse – også fastsættes en procedure ved afgivelse af opsigelser, selv om opsigelse kan ske uden grund.

Det foreslås, at de regler, der gælder for begrundede opsigelser, også kommer til at omfatte opsigelse af lejere i to-familiehuse.

I forhold til de gældende regler foreslås følgende ændringer:

Fristen for indsigelse forlænges til 6 uger. Det fastsættes udtrykkeligt, at en opsigelse, der er mangelfuld, er ugyldig, og reglen om, at mangler ved opsigelsen kan afhjælpes inden fristens udløb, foreslås udeladt. Konsekvensen vil være, at udlejer, der har afgivet en mangelfuld opsigelse, må afgive ny opsigelse, der opfylder betingelserne.

Stk. 2 svarer til lovens § 15, idet fristen for udlejerens sagsanlæg over for den lejer, der fremsætter skriftlig indsigelse mod opsigelsen, foreslås forlænget til 6 uger efter lejerfristens udløb.

#### Til §§ 88–90.

Bestemmelserne fastsætter, ligesom lovens § 16, at en lejer, der er erhvervsbeskyttet, ikke uden videre kan opsiges. Det må afhænge af de konkrete forhold, hvor hensynet til lejerens erhvervsvirksomhed skal vurderes i forhold til udlejerens interesse i at gennemføre opsigelsen.

Fører denne afvejning til, at opsigelsen tages til følge, kan lejer kræve erstatning.

Lovens § 16, stk. 2, fastsætter, at lejer skal fremsætte indsigelse mod opsigelsen, for at beskyttelsesreglerne skal kunne få virkning. Dette er ikke medtaget i forslaget, og forslaget bestemmelser om erhvervsbeskyttelse kan således finde anvendelse, selv om lejer accepterer opsigelsen, og udlejer således ikke har anlagt retssag om opsigelse.

Lovens § 16, stk. 3, fastsætter, at boligretten kan bestemme, at lejeforholdet skal fortsætte, eller at det skal ophøre med eller uden erstatning. Det skønnes unødvendigt at give boligretten adgang til at bestemme, at lejer skal fortsætte uopsigeligt i en kortere eller længere periode under hensyn til, at lejerne som hovedregel ikke kan opsiges.

Reglerne om udmåling af erstatning svarer i det væsentlige til lovens § 18, stk. 1.

Der foreslås i § 89, stk. 3, fastsat, at lejer ikke skal fraflytte, før han har modtaget den erstatning, der er tilkendt ham, eller betryggende sikkerhed.

I den foreslåede § 90 findes procedureregler for det tilfælde, at lejer ikke modsætter sig opsigelsen, men kræver erstatning.

#### Til § 91.

Reglen i stk. 1 svarer til lovens § 18, stk. 2. Udeladt er reglen i stk. 3 om, at udlejer efter afgørelsen kan vælge, om han i stedet for at betale erstatningen vil lade lejer blive boende. Reglen om, at lejer, der ikke har modtaget et erstatningsbeløb, kan vælge imellem, om han vil flytte eller blive boende er ligeledes udeladt. Disse regler harmonerer dårligt med adgangen til at indbringe afgørelsen for landsretten.

Stk. 2 svarer til lovens § 19.

#### Til § 92.

Den foreslåede bestemmelse svarer til lovens § 11, stk. 3, § 9, stk. 5, § 12, stk. 2, § 14, stk. 6, og § 20. Der henvises iøvrigt til bemærkningerne til § 82.