

- § 62, stk. 2, om lejerens adgang til at opsige lejemålet, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet,
- § 63 om lovens opsigelsesgrunde,
- § 64, stk. 2 og 3, om fortsættelse af et tidsbegrænset lejeforhold ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen,
- § 65 om opsigelsesvarslets længde,
- § 66 om formkrav ved opsigelse og lejerens indsigelsesadgang,
- § 68 om frister i forbindelse med lejerens krav om erstatning på grund af opsigelse efter § 63, stk. 2, nr. 1 og 3,
- § 70 om lovens ophævelsesgrunde og
- § 72 om følgerne af, at udlejereren ophæver lejeaftalen.

Lejens fastsættelse og regulering

I overensstemmelse med Lejelovskommissionens forslag foreslås de nugældende præceptive regler i erhvervslejerereguleringsloven om lejeregulering efter det lejedes værdi m.v. ikke videreført. Erhvervslejerereguleringslovens regler om lejeafastsættelse foreslås erstattet med en regel, hvorefter fastsættelsen af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens senere regulering under lejeforholdets beståen overlades til parternes frie aftale.

Efter forslaget er der således ikke længere et »loft« for en lovligt aftalt leje, og parterne har ikke - medmindre andet er aftalt - mulighed for ved boligrettens hjælp at få lejen reguleret med henvisning til en på forhånd fastsat norm for lejens størrelse. Parterne vil således som udgangspunkt i hele lejeperioden være bundet af den indgåede aftale om lejens fastsættelse og regulering.

Dog foreslås det, at der i loven indsættes en bestemmelse, hvorefter urimelige aftaler om lejens størrelse (eller andre lejevilkår i øvrigt) skal kunne tilsidesættes, jf. om forslaget til § 8 nedenfor.

Det foreslås herudover at opretholde et deklaratorisk regelsæt omfattende forbedringsforhøjelser samt skatte- og afgiftsforhøjelser.

Udlejerens adgang til at opsige lejeaftalen og lejerens krav på erstatning

Efter den nugældende lejelov er hovedprincippet uopsigelighed fra udlejerens side. Kun hvor der er tale om lejeforhold som nævnt i lejelovens § 82, eller der foreligger en af de særlige opsigelsesgrunde, der er nævnt i § 83, har udlejereren mulighed for at opsige lejeaftalen.

Disse regler foreslås videreført som nu i form af præceptive bestemmelser, men foreslås kombineret

med en deklaratorisk ret for lejereren til at kræve erstatning for det tab, som lejereren lider som følge af opsigelsen, jf. nedenfor.

Herudover foreslås som en væsentlig ændring i forhold til de gældende regler, at udlejereren hvert 5. år - efter forhandling med lejereren - skal have mulighed for at ændre de aftalte vilkår for lejemålet, herunder f.eks. lejens størrelse og regulering. Det foreslås således at give udlejereren mulighed for at kræve en genforhandling af de gældende vilkår for lejeforholdet. Såfremt udlejereren og lejereren efter en forhandling af lejevilkårene ikke kan blive enige, foreslås det, at udlejereren skal kunne opsige lejereren til udløbet af det 5. år.

Forslaget er ikke til hinder for, at parterne i fællesskab når som helst kan aftale en ændring af lejevilkårene.

Bestemmelsen om genforhandling foreslås at skulle gælde præceptivt, dvs. at det ikke ved lejeaftalens indgåelse skal kunne aftales, at udlejereren kan opsige lejeaftalen uden at have forsøgt at nå til enighed med lejereren om de fremtidige lejevilkår.

Som kompensation for udlejerens udvidede ret til at opsige lejeaftalen foreslås det, at lejereren skal kunne kræve erstatning for det tab, som lejereren lider som følge af opsigelsen, jf. nedenfor.

I overensstemmelse med kommissionsbetænkningen foreslås det, at den 5-årige periode ikke skal kunne aftales fraveget til skade for lejereren, hvorved det således ikke mellem parterne ved lejeaftalens indgåelse skal kunne aftales, at udlejereren efter en kortere periode, f.eks. 3 år, skal kunne kræve genforhandling af lejevilkårene med en eventuel opsigelse af lejereren til følge. Derimod kan parterne frit aftale en længere periode end 5 år, før udlejerer ensidigt kan kræve de aftalte vilkår ændret.

Erhvervsbeskyttede lejeforhold

For lejere af de såkaldte erhvervsbeskyttede lejeforhold (virksomheder, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden) gælder der en særlig beskyttelse ved opsigelse efter den gældende lejelovs § 83, idet der i lejelovens § 88 stilles krav om, at opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Hvis opsigelsen finder sted, kan der gives lejereren erstatning for opsigelsen - erhvervsbeskyttelseserstatning - jf. lejelovens §§ 89 og 90.

Begrebet »erhvervsbeskyttet« volder vanskeligheder i praksis.

For butikker, der er kerneområdet for erhvervsbeskyttelsen, er det for nogle lejeforholds vedkommende blevet vanskeligere generelt at afgøre, om lejeforholdet tilhører kategorien af de erhvervsbeskyttede