

ikke kan finde sted, medmindre det udtrykkeligt er aftalt.

Det foreslås derfor, at det skal være lovens udgangspunkt, at også tidsbegrænsede lejeaftaler skal kunne opsiges i den aftalte lejeperiode efter lovens almindelige regler herom, dvs. når en af lovens særlige opsigelsesgrunde er til stede.

Ad 2)

Efter de gældende regler i lejelovens §§ 88-91 nyder visse typer af erhvervsforhold særlig beskyttelse ved opsigelse. Efter reglerne kan en lejer, der nyder erhvervsbeskyttelse, kun opsiges, når - bortset fra kravet om, at der skal foreligge en af de i loven nævnte særlige opsigelsesgrunde - opsigelsen skønnes at være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, ligesom lejeren ved en eventuel opsigelse kan tilkendes en erhvervsbeskyttelseserstatning herfor.

Efter den nugældende § 88 anses en erhvervsdrivende lejer for erhvervsbeskyttet, hvis der er tale om en erhvervsvirksomhed, »hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden«.

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, foreslås sondringen mellem de erhvervsbeskyttede lejeforhold og de ikke- erhvervsbeskyttede lejeforhold ophævet. Dette betyder, at der efter forslaget ikke længere skal foretages en sondring mellem erhvervsbeskyttede og andre lejeforhold, ligesom der efter forslaget ved opsigelse ikke længere skal anlægges en rimelighedsbetragtning. Desuden foreslås den nugældende erhvervsbeskyttelseserstatning, der i et vist omfang har karakter af en standarderstatning, for alle erhvervslejeforholds vedkommende afløst af en erstatning udløst af selve opsigelsen for det tab, som lejeren konkret har lidt. Dette foreslås at gælde både ved opsigelse af en særlig opsigelsesgrund og ved opsigelse efter genforhandling af lejeaftalen, jf. forslaget kapitel 3.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser nedenfor.

*Til § 62*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 81.

*Til § 63*

Bestemmelsen i stk. 1 svarer til den gældende lejelovs § 82, litra d, om lejeforhold om garager, stalde og lignende, som udlejer kan opsiges uden begrundelse.

I overensstemmelse med Lejelovskommissionens forslag foreslås det, at følgende i den nugældende § 82, litra c, nævnte lejeforhold (etablissementsleje-

mål) ikke længere skal være frit opsigelige: »lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker o. lign., hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse«. Disse lejeforhold foreslås omfattet af de almindelige opsigelsesregler, jf. nedenfor.

Bestemmelsen i stk. 2 svarer til de særlige opsigelsesgrunde i den gældende lejelovs § 83, stk. 1, litra b, e og f. Bestemmelsen i § 83, stk. 1, litra a, i den gældende lejelov om udlejerens adgang til at opsiges lejeren, når udlejer ønsker selv at benytte det lejede, er ikke medtaget som følge af udlejerens udvidede opsigelsesadgang i § 15.

Eksemplerne i den nugældende § 83, stk. 1, litra e, på, hvilke former for tilsidesættelse af god skik og orden fra lejerens side, der kan føre til opsigelse, foreslås udbygget med den form for uacceptabel adfærd, der medfører gener som generel utryghed, forræelse af ejendommens miljø og sundhedsmæssig risiko. Eksempelvis kan narkohandel og prostitution i det lejede medføre sådanne gener. Oprensningen er ikke udtømmende. Der kan tænkes yderligere eksempler på misligholdelse, såsom lejers uberettigede disponering over fællesarealer, f.eks. ved parkering, uberettiget, stødende eller skæmmende skiltning, henstilling af varer uden for lejemålet uden tilladelse, manglende renholdelse og tilsidesættelse af regler for bortskaffelse eller håndtering af affald.

Bestemmelsen i stk. 3 svarer til den gældende lejelovs § 85, stk. 2.

Bestemmelsen i stk. 4 svarer til den gældende lejelovs § 79 a, stk. 3, om forsøgsordningen vedrørende husordensovertrædelser.

Det foreslås, at det i stk. 5 bestemmes, at udlejer ikke kan opsiges lejer med angivelse af de særlige grunde i § 63, når det er aftalt mellem parterne, at lejeaftalen er uopsigelig. Undtaget herfra er misligholdelsestilfælde, hvor udlejer kan opsiges lejer i medfør af § 63, stk. 2, nr. 2.

*Til § 64*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 80, idet det dog som nævnt indledningsvis foreslås, at det skal være lovens udgangspunkt, at også tidsbegrænsede lejeaftaler skal kunne opsiges i den aftalte lejeperiode under iagttagelse af de almindelige opsigelsesregler.

For såvel de tidsbegrænsede som de tidsubegrænsede lejeforhold gælder herefter, at udlejer kun kan opsiges lejeforholdet, såfremt betingelserne her-