

for er opfyldt og med det gældende opsigelsesvarsel, mens lejerens kan opsiges med det sædvanlige varsel på 1 eller 3 måneder.

Samtidig foreslås det at åbne mulighed for, at parterne kan aftale, at lejeaftalen ikke skal kunne opsiges i lejeperioden hverken fra udlejers, lejerens eller begge parter side. Parterne kan således aftale den samme retstilstand, som gælder efter den nugældende § 80, stk. 1.

Det foreslås desuden at forlænge fristen for udlejers reaktion over for en lejers fortsatte brug af det lejede fra 1 til 3 måneder.

Opfordrer udlejeren ikke lejerens til at flytte, inden der er gået 3 måneder efter udløbet af tidsbegrænsningen, foreslås det, at lejeforholdet skal fortsætte på de samme vilkår, som parterne aftalte skulle gælde for den tidsbegrænsede aftale, bortset fra vilkåret om tidsbegrænsning.

Det præciseres samtidig efter forslaget, at det afgørende for, om tidsbegrænsningen kan tilsidesættes af boligretten, er, om udlejeren havde en rimelig grund til at udleje på disse vilkår på det tidspunkt, hvor lejeaftalen blev indgået. Er en omgåelse af reglen om erstatning ved opsigelse, jf. nedenfor, sandsynliggjort, taler dette for tilsidesættelse af tidsbegrænsningen.

Det er først og fremmest risikoen for omgåelse, der er baggrunden for forslaget om at opretholde den gældende adgang til at tilsidesætte en tidsbegrænsning på erhvervslejeområdet, hvor aftaler om tidsbegrænsning af lejeaftalen er sædvanligt forekommende.

Bortfalder eller sker der tilsidesættelse af en aftalt tidsbegrænsning, fortsætter lejeaftalen, idet den i den foreslåede § 15 nævnte 5-årige periode efter forslaget regnes fra udløbet af det aftalte tidsrum.

Den tidsbestemte lejeaftale adskiller sig fra den almindelige lejeaftale, hvorefter udlejer hvert 5. år kan fremsætte krav om ændring af de gældende lejevilkår, ved, at den ophører uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes udløb. Ved udløbet af en tidsbegrænset lejeaftale har lejerens således ikke de samme rettigheder - dvs. ret til erstatning - som følger af en opsigelse af en almindelig lejeaftale.

Der foreslås indført et krav om, at lejerens skal regere inden for visse frister, såfremt lejerens ønsker at påberåbe sig, at tidsbegrænsningen ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold.

Det foreslås, at boligretten kun kan tilsidesætte tidsbegrænsningsvilkåret, hvis lejerens har anlagt retssag senest 1 år efter lejeforholdets påbegyndelse. Sag skal dog være anlagt senest 6 måneder før udløbet af den aftalte lejetid.

Er lejeaftalen af kortere varighed end 6 måneder,

skal retssag anlægges hurtigst muligt efter lejeforholdets påbegyndelse.

Det er ligeledes foreslået som gældende både for den situation, hvor udlejeren ikke rettidigt opfordrer lejerens til at flytte, og ved boligrettens tilsidesættelse af tidsbegrænsningen, at boligretten kan ændre aftalens vilkår som følge af tidsbegrænsningens bortfald. Boligretten får herved mulighed for at ændre vilkårene i lyset af, at der ikke længere er tale om en tidsbegrænset lejeaftale, og at nogle af de aftalte vilkår derfor ikke forekommer rimelige, når aftalen gøres tidsubegrænset. Udgangspunktet er som følge heraf, at boligretten skal foretage en rimelighedsvurdering af, om de vilkår, som er aftalt for det tidsbegrænsede lejeforhold, også skal gælde for det tidsubegrænsede lejeforhold. Boligretten kan således også tage stilling til andre forhold end spørgsmålet om opsigelsesvarsel, herunder eksempelvis forhold vedrørende vedligeholdelsespligt.

Til § 65

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 86. Opsigelsesvarslet er efter forslaget i alle tilfælde fra såvel lejers som udlejers side 3 måneder med undtagelse af opsigelse af lejeforhold om garager, stalde og lignende, hvor varslet er 1 måned.

Stk. 2 om udlejers tidsbegrænsningspligt svarer til den nugældende § 86, stk. 3. Denne bestemmelse om udlejers pligt til at forsøge at genudleje lejemålet, hvis lejerens fraflytter inden opsigelsesvarslets udløb, og dermed begrænse sit tab, foreslås således videreført.

Til § 66

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 87 om formkravene til en opsigelse, idet de såkaldte etablissemmentslejemål dog efter forslaget også er omfattet af formkravene.

Bestemmelsen foreslås i forhold til den nugældende § 87, stk. 1, ændret således, at selv om et eller flere af formkravene ikke er opfyldt, kan varslingen alligevel bevare sin gyldighed, såfremt udlejeren kan godtgøre, at lejerens retsstilling i den konkrete sag ikke er blevet forringet derved.

Til § 67

Med bestemmelsen foreslås indført en ret for en erhvervslejer til at få erstatning ved opsigelse fra udlejers side.

Efter den gældende lejelovgivning har det kun været muligt at få erstatning for den lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejen-