

sidesættes af boligretten, hvis der er tale om urimelige vilkår, jf. forslagens § 8.

Parterne kan ved lejeaftalens indgåelse aftale en erstatning, der fastsættes uafhængig af det tab, som lejereren måtte lide ved en eventuel opsigelse. Der vil desuden kunne aftales faste erstatningsbeløb.

Det kan endvidere aftales, at den del af erstatningen, der fastsættes under henvisning til forslagens § 67, stk. 2, nr. 5, skal tilbagebetales til udlejereren, hvis lejereren på ny åbner forretning i samme branche inden for en fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale, ligesom det kan aftales, at lejereren ikke må åbne forretning i samme branche inden for den fastsatte afstand i tid og sted, før lejereren har tilbagebetalt den omhandlede erstatning, jf. den gældende lejelovs § 91.

#### Til § 68

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 90, dog således, at lejer skal anlægge sag ved boligretten ved uenighed om erstatningen efter § 67. Det foreslås, at bestemmelsen skal gælde ved opsigelse efter en af de særlige opsigelsesgrunde, der er beskrevet i § 63. Bestemmelsen skal derimod ikke finde anvendelse ved opsigelse efter § 15.

#### Til § 69

Bestemmelsens stk. 1 og 3 er en videreførelse af den gældende lejelovs § 92.

Ved alle typer erhvervsleje forhold skal det således som hidtil kunne aftales, at begge parter skal sige op med et længere varsel end opsigelsesvarslet efter loven, ligesom det skal kunne aftales, at lejereren kan sige op med et kortere varsel.

Endvidere skal parterne som hidtil kunne aftale, at udlejereren eller begge parter ikke skal kunne opsiges lejeaftalen i en periode, som kan være længere eller kortere end 5 år. Såvel lejereren som udlejereren giver ved en sådan aftale afkald på at kunne foretage opsigelse efter reglerne i det foreslåede kapitel om opsigelse.

For leje forhold, som fortsætter efter en uopsigelighedsperiode, foreslås det i stk. 2, at den i den foreslåede § 15 nævnte 5-årige periode regnes fra udløbet af den aftalte uopsigelighedsperiode.

#### Til kapitel 12

De gældende regler om ophævelse af lejeaftalen i lejelovens §§ 93-96 foreslås videreført i det væsentlige uændret.

#### Til § 70

Bestemmelsen svarer som udgangspunkt til den nugældende § 93.

Udlejereren kan ligesom i den nugældende lov blandt andet hæve lejeaftalen, når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. forslagens stk. 1, nr. 1. Det foreslås, at det i stk. 2 beskrives, at der ved pligtig pengeydelse forstås forfaldne krav, der udspringer af denne lov eller lejeaftalen.

Eksemplerne i den nugældende § 93, stk. 1, litra g, på, hvilke former for tilsidesættelse af god skik og orden fra lejerens side, der kan føre til ophævelse, foreslås udbygget med den form for uacceptabel adfærd, der medfører gener som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø og sundhedsmæssig risiko, jf. forslagens § 70, stk. 1, nr. 7. Eksempelvis kan narko-handel og prostitution i det lejede medføre sådanne gener.

Opremsningen 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.

Stk. 3 svarer til den gældende lejelovs § 93, stk. 2.

#### Til §§ 71 og 73

Bestemmelserne svarer til de nugældende §§ 94 og 96.

#### Til § 72

Bestemmelsen svarer til den nugældende § 95, idet det præciseres, at den misligholdende lejer ved ophævelse af leje forholdet i overensstemmelse med dansk rets almindelige erstatningsregler er forpligtet til at erstatte udlejereren ethvert tab, herunder lejetab, hvis leje forholdet har været uopsigeligt fra lejers side i en længere periode.

#### Til kapitel 13

#### Til § 74

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 97.

#### Til § 75

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 98.

I stk. 1 foreslås det ikke at medtage lejelovens § 98, stk. 1, sidste pkt., hvorefter det ikke kan pålægges le-