

om, at lejeforholdet ønskes afstået, kan udlejer opsigelse lejeforholdet med sædvanligt varsel.

I forhold til den gældende bestemmelse i lejelovens § 75, stk. 4, foreslås det, at bestemmelsen kun omfatter opsigelse fra udlejerens side i tilfælde af lejerens død. På baggrund af Lejelovskommissionens betænkning foreslås det, at opsigelse fra dødsboets side bør behandles efter dansk rets almindelige regler. Der ses ikke at være nogen grund til, at lejeforholdets ophør på grund af lejerens død skal underkastes andre regler end dem, der gælder f.eks. ved en lejers opsigelse af lejeforholdet med for kort varsel, jf. den nugældende lejelovs § 86, stk. 3. Man kan f.eks. forestille sig det tilfælde, at en lejer har aftalt uopsigelig ved en årække, og lejerens afgang ved døden umiddelbart efter aftalens indgåelse. Efter den nugældende lejelovs § 75, stk. 4, vil dødsboet undgå helt at betale erstatning til udlejer for lejetab i tiden, indtil dødsboet kunne sige lejeforholdet op med det varsel, som lejer havde bundet sig til. En sådan regel afviger fra dansk rets almindelige regler gældende for andre kontraktforhold. Det foreslås derfor, at dødsboet, hvis dødsboet vælger at opsigelse kontrakten, skal betale erstatning for det tab, som udlejer lider ved, at kontrakten opsiges med et kortere varsel end aftalt.

Såfremt dødsboet er insolvent, gælder bestemmelserne i dødsboskiftelovens §§ 69-73.

Til § 57

Bestemmelsen svarer til lejelovens § 77.

Til § 58

Bestemmelsen svarer til lejelovens § 78.

Til § 59

Det foreslås i bestemmelsen, at lejer ikke skal kunne give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejer eller andre efter §§ 54 og 56, stk. 1-3, og §§ 57 og 58.

Til kapitel 11

Kapitlet om opsigelse foreslås ændret for så vidt angår kapitlets opbygning.

Det foreslås således, at kapitlet begynder med reglerne om lejerens henholdsvis udlejerens adgang til at opsigelse (§§ 60-62). Dernæst følger reglerne om tidsbegrænsede lejemål (§ 63). Herefter følger reglerne om opsigelsesvarsel (§ 64), reglerne om formkrav (§ 65), reglerne om opsigelseserstatning (§§ 66 og 67) og reglerne om ufravigelighed (§ 68).

Kapitlet tager udgangspunkt i, at der fortsat sondres mellem erhvervsbeskyttede og ikke-erhvervsbeskyt-

tede lejeforhold. Dette kommer bl.a. til udtryk ved, at forslaget § 61 om de særlige opsigelsesgrunde ved opsigelse fra udlejerens side gælder for alle lejeforhold, mens forslaget § 62 om begrænsning i udlejerens opsigelsesret alene gælder for de erhvervsbeskyttede lejeforhold svarende til § 88 i den gældende lejelov.

Reglerne i kapitel 11 vedrører alene den opsigelse fra udlejerens side, der sker efter en af de i § 61 nævnte særlige opsigelsesgrunde. Om den mulighed, som parterne i et ikke-erhvervsbeskyttet lejeforhold har for at aftale, at udlejer kan opsigelse lejer ved manglende enighed om de fremtidige lejevilkår, henvises til forslaget § 14.

De gældende regler om opsigelse af erhvervslejeforhold foreslås ændret på enkelte punkter.

Der henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser nedenfor.

Til § 60

Bestemmelsen svarer indholdsmæssigt til den gældende lejelovs § 81. Lejer kan således opsigelse uden særlig begrundelse. Lejer kan dog ikke opsigelse lejeaftalen, hvis lejer har indgået en aftale om uopsigelig. Om tidsbestemte lejeaftaler henvises til forslaget § 63, stk. 1.

Til § 61

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

Bestemmelsen i stk. 2 svarer til de særlige opsigelsesgrunde i den gældende lejelovs § 83, stk. 1, litra a, b, e og f. Det foreslås præciseret, at reglen om, at udlejer kun kan opsigelse andre lejeforhold end etablisementslejemålene og lejeforhold om garager, stalde og lignende, når en af de nævnte særlige opsigelsesgrunde foreligger, ikke betyder, at udlejer ikke kan opsigelse lejeforholdet efter forslaget § 14. Som nævnt indledningsvis vedrører reglerne i kapitel 11 ikke opsigelse af et lejeforhold efter forslaget § 14.

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, vil typisk kunne være misligholdelse i form af 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 foreslås endvidere udbygget med den