

form for uacceptabel adfærd, der medfører gener som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø og sundhedsmæssig risiko. Eksempelvis kan narkohandel og prostitution i det lejede medføre sådanne gener.

Bestemmelsen i stk. 3 svarer til den gældende lejelovs § 84, litra b og c, om begrænsningerne i udlejers adgang til at opsiges lejer, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsen skal således som efter de gældende regler være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Der foreslås dog den yderligere ændring i forhold til i dag, at opsigelse med den begrundelse, at udlejeren selv ønsker at benytte det lejede, ikke skal kunne ske i de erhvervsbeskyttede lejeforhold med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejeren.

Bestemmelsen i stk. 4 svarer til den gældende lejelovs § 85, stk. 2.

Bestemmelsen i stk. 5 svarer til den gældende lejelovs § 79 a, stk. 3, om forsøgsordningen vedrørende husordensovertrædelser.

Det foreslås, at det i stk. 6 bestemmes, at udlejer ikke kan opsiges lejer med angivelse af de særlige grunde i § 61, når det er aftalt mellem parterne, at lejeaftalen er uopsigelig. Undtaget herfra er misligholdelsestilfælde, hvor udlejer kan opsiges lejer i medfør af stk. 2, nr. 3.

Til § 62

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 88 om begrænsning i udlejers opsigelsesret for de erhvervsbeskyttede lejeforholds vedkommende. Der skal således som efter de gældende regler anlægges en rimelighedsbetragtning ved udlejers opsigelse af et erhvervsbeskyttet lejeforhold.

Efter bestemmelsen 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«. Definitionen af et erhvervsbeskyttet lejeforhold svarer således til den gældende § 88, stk. 1.

Bestemmelsens stk. 2 om, hvilke forhold der skal tillægges vægt ved vurderingen af opsigelsens rimelighed, foreslås moderniseret i forhold til den gældende bestemmelse i lejelovens § 88, stk. 2, således at der ved afgørelsen efter stk. 1 bl.a. skal tages hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, lejers forbedringer af disse og værdien af kundekredsen.

Til § 63

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 80.

Det kan aftales, at den tidsbestemte lejeaftale kan opsiges i lejeperioden, herunder opsiges efter § 14, når denne bestemmelse er aftalt. Der kan forekomme tilfælde, hvor det beror på en fortolkning af lejeaftalen, om lejeforholdet som i dag kun kan opsiges, såfremt lovens betingelser vedrørende de særlige opsigelsesgrunde er opfyldt, og med det opsigelsesvarsel og de begrænsninger, som følger af loven, eller om der tillige eller kun kan ske opsigelse efter § 14 i den aftalte lejeperiode.

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

Opfordrer udlejeren ikke lejeren 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, er, om udlejeren havde en rimelig grund til at udleje på disse vilkår på det tidspunkt, hvor lejeaftalen blev indgået.

Det er først og fremmest risikoen for omgåelse af lejers beskyttelse mod opsigelse, 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.

Den tidsbestemte lejeaftale adskiller sig fra den ikke tidsbestemte lejeaftale ved, at den ophører uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes udløb. Ved udløbet af en tidsbegrænset lejeaftale har lejeren endvidere ikke de samme rettigheder - dvs. ret til erstatning - som følger af en opsigelse af en tidsbegrænset lejeaftale.

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

Det foreslås, at boligretten kun kan tilsidesætte tidsbegrænsningsvilkåret, hvis lejeren 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.

Tilsvarende frister gælder også, hvis spørgsmålet om tidsbegrænsningsvilkåret i stedet efter parternes aftale skal afgøres ved voldgift.