

Endelig foreslås det i stk. 4, at i de tilfælde, hvor lejeforholdet fortsætter uden tidsbegrænsning, finder forslaget § 14 anvendelse, også selv om § 14 ikke er aftalt. Ved indgåelse af en tidsbestemt lejeaftale må det forudsættes, at lejerens har været indstillet på, at lejeaftalens vilkår skulle genforhandles ved udløbet af den tidsbestemte lejeaftale. Det findes derfor rimeligt, at der gives mulighed for at ændre lejevilkårene efter § 14 i denne situation.

Det er en forudsætning for at anvende § 14, at der er tale om et lejeforhold, der ikke er erhvervsbeskyttet, dvs. omfattet af § 62.

At § 14 finder anvendelse indebærer, at de i bestemmelsen nævnte tidspunkter for, hvornår en ændring af lejevilkårene og en opsigelse kan få virkning, gælder, dvs. tidligst 8 år efter lejeperiodens begyndelse, tidligst 8 år efter det tidspunkt, hvor vilkårene for lejeforholdet er ændret væsentligt, og tidligst 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter forslaget § 13 om regulering af lejen til markedslejen.

#### Til § 64

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 86. Dog foreslås et opsigelsesvarsel fra såvel lejers som udlejers side på 3 måneder til den første i en måned. Opsigelsesvarslet forlænges således ikke på grund af helligdage. Undtagelserne fra 3 månedersvarslet er opsigelse af lejeforhold om garager, stalde og lignende, hvor varslet er 1 måned, og opsigelse fra udlejers side med den begrundelse, at udlejeren ønsker selv at benytte det lejede, hvor varslet er 1 år til aftalt flyttedag.

Stk. 3 om udlejers tabsbegrænsningspligt 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. Det bemærkes, at udlejers rimelige omkostninger i forbindelse med genudlejningen kan indgå ved opgørelse af udlejers krav over for lejerens. Der tænkes her på eventuelle omkostninger til annoncering, ejendomsmægler m.v.

#### Til § 65

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 87 om formkravene til en opsigelse.

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 § 66

Efter § 89 i den gældende lejelov kan der gives en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, erstatning, hvis lejerens opsiges.

Der er i den gældende lejelovs § 89 og § 88, stk. 2, nævnt en række forhold, der skal tages hensyn til ved fastsættelse af denne erstatning, herunder værdien af kundekredsen (goodwill).

Ifølge retspraksis beregnes erstatningen til en opsagt erhvervslejer på grundlag af de erstatningsposter, der er nævnt i loven. For såvidt angår goodwill udmåles erstatningen dog standardmæssigt til 1 års nettofortjeneste beregnet efter gennemsnittet af nettofortjenesten i de sidste 3 års skatteregnskaber. Der er således ikke tale om en erstatning for mistet goodwill i den forstand, at beløbet opgøres på grundlag af et dokumenteret tab, men snarere om en godtgørelse beregnet efter nogle af retspraksis fastlagte principper.

Det foreslås at udforme § 66 således, at bestemmelsen afspejler retspraksis. Dette indebærer for det første en tabserstatning, der kan opgøres på grundlag af dokumenterbare tabsposter. For det andet foreslås det, at der skal udbetales en godtgørelse for tabt goodwill, der som udgangspunkt opgøres efter en standardiseret beregning.

Efter den gældende lejelovs § 89 er det kun lejerens af et erhvervsbeskyttet lejeforhold, der har ret til erstatning ved opsigelse.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at lejere af alle typer af erhvervslejeforhold - bortset fra de såkaldte etablisementslejemål og garager, stalde og lignende - vil kunne få erstatning og godtgørelse ved opsigelse, såfremt betingelserne herfor er opfyldt. Undertaget er dog de tilfælde, hvor lejerens opsiges på grund af misligholdelse.

Det foreslås i stk. 1, at fastsættelsen af en opsigelseserstatning skal ske på grundlag af det tab, som lejerens lider som følge af opsigelsen. Herudover skal udlejeren betale lejerens godtgørelse for tabt goodwill, jf. bemærkningerne til stk. 3 nedenfor.

Det foreslås i bestemmelsens stk. 2, at erstatningsopgørelsen blandt andet skal omfatte lejerens flytteudgifter, værdiforringelse af lejerens inventar, installationer o. lign. ved flytning, værdien af lejerens forbedringer m.v. af de lejede lokaler, driftstab i flytteperioden, lejerens udgifter til sagkyndig bistand og andre udgifter, som med rimelighed kan henføres til opsigelsen.

Oprensningen i bestemmelsen af de poster, der kan ydes erstatning for, er ikke udtømmende, men alene