

Det foreslås i bestemmelsens stk. 5, at lejeren skal udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at begrænse sit tab.

Stk. 6-10 regulerer forholdet mellem udlejer og lejer i den situation, hvor lejeren er sagt op og har krav på erstatning og godtgørelse, men hvor størrelsen af erstatningen og godtgørelsen ikke er fastlagt. Lejeren har en interesse i at få likviditet til at etablere sig i et nyt lejemål og sikkerhed for, at udlejer betaler. Lejer har endvidere en interesse i at vide, hvor længe lejer skal vente på, at udlejeren stiller sikkerheden.

Heroverfor har udlejeren interesse i, at lejeren flytter, at kende størrelsen af den sikkerhed, der skal stilles, og at erstatningen og godtgørelsen først udbetales, når beløbet er fastlagt, og lejeren er flyttet.

Udgangspunktet er som efter den gældende lov, at lejer ikke skal fraflytte, før lejeren har modtaget erstatningen og godtgørelsen, eller udlejer har stillet sikkerhed herfor. Som noget nyt skabes der en udtrykkelig hjemmel til, at boligretten som en del af erstatningssagen kan tage stilling til størrelsen af en sikkerhed. Denne sikkerhed kan dog ikke danne grundlag for udbetaling, før erstatningen og godtgørelsen er fastlagt, og lejeren er flyttet.

Det foreslås endvidere som noget nyt, at der fastsættes frister for, hvornår sikkerheden skal være stillet med den virkning, at opsigelsen bortfalder, hvis udlejer ikke overholder fristerne. Den nævnte virkning indtræder dog kun, hvis lejeren efter udløbet af de omhandlede frister har givet udlejeren et skriftligt påkrav, og hvis sikkerheden ikke er stillet senest 1 uge efter, at påkravet er kommet frem til udlejeren.

Bestemmelsen i stk. 6, hvorefter lejeren ikke skal fraflytte, før lejeren har modtaget erstatning og godtgørelse, eller udlejeren ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbets betaling, svarer til den gældende lejelovs § 89, stk. 3. Det bemærkes, at lejerens krav er beskyttet efter lovforslagets § 6, men at bestemmelsen skal beskytte lejeren mod at komme i likviditetsmangel ved at skulle flytte, inden udlejeren har betalt erstatning og godtgørelse for opsigelsen eller stillet sikkerhed herfor. Bestemmelsen medvirker til, at det er i begge parter interesse at få afklaret erstatningsspørgsmålet.

Bestemmelsen i stk. 7, der er ny, tager sigte på den situation, hvor parterne er uenige om størrelsen af erstatningen og godtgørelsen. For at give udlejeren mulighed for at kunne leje ud på ny og lejeren likviditetsmæssig mulighed for at kunne etablere sig i et nyt lejeforhold foreslås det, at boligretten som en del af en retssag om erstatningens og godtgørelsens størrelse

skal kunne tage stilling til størrelsen af den sikkerhed, som udlejeren skal stille.

Det foreslås i stk. 8, at lejeren ikke kan kræve udbetaling på grundlag af en stillet sikkerhed, før erstatningens og godtgørelsens størrelse er endeligt fastsat, og lejeren er fraflyttet lejemålet.

I stk. 9 og 10 er foreslået nogle frister for, hvornår sikkerheden skal stilles, ligesom det foreslås, at udlejers opsigelse bortfalder, hvis sikkerheden ikke stilles inden for disse frister. Sikkerheden - som kan være aftalt mellem parterne eller fastsat af boligretten - skal således stilles senest 3 uger, før lejeren skal fraflytte. Af hensyn til, at udlejeren skal have mulighed for ved forhandling med banker o.lign. at stille sikkerheden, kan lejeren dog tidligst kræve sikkerheden stillet 3 uger efter, at sikkerhedens størrelse er fastsat.

Har udlejeren ikke stillet sikkerheden inden for de frister, der er nævnt ovenfor, skal lejeren give udlejeren et skriftligt påkrav, hvoraf det skal fremgå, at lejeren vil betragte opsigelsen som bortfaldet, hvis sikkerheden ikke stilles senest 1 uge efter, at påkravet er kommet frem.

Udlejeren har herefter som nævnt 1 uge, efter at påkravet er kommet frem, til at stille sikkerheden. Sker dette ikke, bortfalder opsigelsen, og lejeforholdet fortsætter på de hidtil gældende vilkår.

Til § 67

Bestemmelsens stk. 1 og 2 svarer til den gældende lejelovs § 90, dog således, at det skal fremgå af lejerens meddelelse til udlejeren, hvordan størrelsen og sammensætningen af lejerens krav om erstatning og godtgørelse er. Dette krav er ikke sanktioneret. Endvidere præciseres det i stk. 2, at lejer alene skal anlægge sag ved boligretten ved uenighed om erstatningen og godtgørelsen efter § 66.

Bestemmelsens stk. 3 og 4 svarer til den gældende lejelovs § 91 og vedrører således alene de erhvervsbeskyttede lejeforhold.

Til § 68

Det foreslås, at reglerne om erstatning ved opsigelse gælder deklaratorisk for de ikke-erhvervsbeskyttede lejeforhold.

Bestemmelsen er i øvrigt en videreførelse af den gældende lejelovs § 92.

Ved alle typer erhvervslejeforhold 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 lejeren kan sige op med et kortere varsel.