

Endvidere skal parterne som hidtil kunne aftale, at udlejer eller begge parter ikke skal kunne opsigelse af lejeaftalen i en periode. Såvel lejer som udlejer giver ved en sådan aftale afkald på at kunne foretage opsigelse efter reglerne i det foreslåede kapitel om opsigelse.

Til kapitel 12

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

Til § 69

Bestemmelsen svarer som udgangspunkt til den nu gældende § 93.

Udlejer 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 udlejerens forfaldne krav mod lejeren, 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 lejers 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 stk. 1, nr. 7. Eksempelvis kan narkohandel og prostitution i det lejede medføre sådanne gener.

Oprensningen 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 § 70

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 94.

Til § 71

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 95. I forlængelse af den aftalefrihed, der kendetegner lovforslaget, foreslås det, at lejeren som udgangspunkt skal betale leje m.v., indtil lejeren kunne flytte med aftalt (og ikke sædvanligt) varsel, som også dækker over en aftalt uopsigelighed fra lejers side. Lejeren skal erstatte udlejer ethvert tab, der er forbundet med udsættelsen af det lejede. Der er tale om en præ-

cisering af de gældende regler, herunder dansk rets almindelige erstatningsregler.

Til § 72

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 96. Selv om udlejer efter forslagens § 69, stk. 1, kun kan hæve lejeaftalen med respekt af reglen i § 70, foreslås det udtrykkeligt at gøre reglen præceptiv.

Til kapitel 13

Til § 73

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 97, bortset fra, at det foreslås, at lejeren skal have en pligt til at lade udlejer bese det lejede, hvis ejendommen eller det lejede påtænkes solgt.

Til § 74

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 98.

I stk. 1 foreslås det ikke at medtage lejelovs § 98, stk. 1, sidste pkt., hvorefter det ikke kan pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede. Begrundelsen herfor er, at det med forslaget til erhvervslejelov overlades til parterne at aftale, i hvilken stand lejemålet skal afleveres ved fraflytningen.

Det følger af overgangsreglen i § 89, stk. 2, nr. 3, at lejeaftaler, der er indgået inden lovens ikrafttræden, skal bedømmes efter den gældende lov på tidspunktet for aftalens indgåelse, hvorfor en aftale om at aflevere det lejede i bedre stand end ved overtagelsen fortsat vil være ugyldig.

I bestemmelsens stk. 2 foreslås fristen for udlejerens indsigelse forlænget fra 2 til 4 uger fra fraflytningdagen. Det foreslås endvidere, at i de tilfælde, hvor lejeren har handlet svigagtigt, eller mangelen ikke har kunnet erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, skal udlejer gøre kravet gældende uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget.

Til § 75

Bestemmelsens stk. 1 svarer til den gældende lejelovs § 99, stk. 1.

Bestemmelsens stk. 2 svarer til den gældende lejelovs § 99, stk. 2, dog således, at såfremt lejeren med udlejerens samtykke har foretaget ændringer, kan udlejer kræve retablering, såfremt udlejer har taget et generelt forbehold ved lejekontraktens indgåelse eller et konkret forbehold ved meddelelse af samtykke.