

Ved fastsættelse af erstatning efter ovennævnte bestemmelse skal der ses bort fra de ændringer, som lejereren har foretaget efter det tidspunkt, hvor udlejeren har fremsat krav om ændring af lejevilkårene, eller efter det tidspunkt, hvor lejemålet måtte være sagt op. Lejereren har dog ret til erstatning for ændringer, som lejereren har gennemført efter dette tidspunkt, fordi de pågældende ændringer har været påbudt af en offentlig myndighed eller fastsat ved lov.

Lejereren skal udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at begrænse sit tab.

Lejereren skal ikke fraflytte, før han har modtaget den erstatning, der er tilkendt ham, eller udlejeren ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbets betaling.

I bemærkningerne til lovforslaget præciseres det

- at opremsningen af de poster, der kan tages hensyn til ved udmålingen af erstatning, ikke er udtømmende, men alene udtryk for eksempler
- at bestemmelsen i ovennævnte nr. 7, ikke omfatter adgang til at kræve erstatning for værdien af lejevilkår, der er gunstigere end de gældende markedsmæssige vilkår, herunder såkaldte »nøglepenge«.

13. Checkliste: Organisationerne opfordrer Boligministeriet til efter høring af organisationerne at udarbejde en checkliste over alle væsentlige aftalepunkter i en standardlejekontrakt med henblik på at styrke parternes forhandlinger af erhvervslejeaftaler.

14. Hvis parterne i lejeaftalen aftaler fravigelse af de deklaratoriske bestemmelser om opsigelse og erstatning, jf. pkt. 1.2.1 og 1.2.6 nedenfor, skal det tydeligt i kontrakten eller på anden måde præciseres over for lejereren, hvilke konsekvenser der for lejereren er knyttet til de aftalte fravigelser. Information kan eksempelvis ske ved udlevering af den af Boligministeriet udarbejdede checkliste, jf. pkt. 1.1.13, eller på anden rimelig og hensigtsmæssig måde. Ved vurderingen af, om

behørig information er givet, tages hensyn til parternes forhold, herunder om lejer har været repræsenteret af advokat eller anden rådgiver. Såfremt behørig information ikke kan anses for givet, kan boligretten tilside-sætte de aftalte fravigelser helt eller delvist. Ved boligrettens afgørelse finder dansk rets almindelige regler om fri bevisbedømmelse anvendelse.

15. § 8 i L 129 udformes tættest muligt op ad aftalelovens § 36. Samtidig præciseres det i bemærkningerne, at det er hensigten, at adgangen til at få tilsidesat urimelige kontraktvilkår skal svare til retstilstanden vedrørende aftalelovens § 36, dvs. hverken strammere eller lempeligere.

1.2. Ikke-erhvervsbeskyttede lejemål

Udlejers opsigelse: Udlejer kan ikke opsiges lejemålet – bortset fra af de grunde, der fremgår af den gældende lovgivning. Parterne kan dog aftale, at udlejer kan opsiges lejemålet, hvis parterne ikke kan blive enige om de fremtidige lejevilkår. Udlejers opsigelse kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, da der er gået 8 år fra lejemålets ikrafttræden eller fra sidste vilkårsændring efter denne bestemmelse eller fra det tidspunkt, hvor vilkårene for leje-forholdet efter aftale mellem lejer og udlejer ændres væsentligt. Parterne kan i forbindelse med en ændring af lejeaftalen angive, om der er tale om en så væsentlig ændring, at der løber en ny 8 års frist. Har parterne ikke angivet noget, løber der ikke en ny 8 års periode. Kravet kan ligeledes tidligst få virkning 4 år efter sidste lejeændring efter reglerne om regulering af lejen til markedslejen, jf. afsnit 1.1.1.

2. Udlejers krav om vilkårsændringer: Hvis der er indgået aftale om, at udlejer kan opsiges lejemålet som nævnt i nr. 1.2.1., 2. pkt., kan udlejer fremsætte krav om ændring af lejevilkårene med mindst 3 måneders frist. Kravet kan tidligst få virkning fra det i nr. 1 nævnte tidspunkt. Kravet skal være skriftligt og indeholde

- en angivelse af, hvori ændringen af lejevilkårene består