

- oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. nr. 4
  - oplysning om, at udlejer kan opsigse lejemålet, hvis lejer ikke kan acceptere udlejers krav, og en forhandling mellem parterne ikke fører til en aftale om de fremtidige lejevilkår
  - oplysning om lejers adgang til at kræve erstatning.
- Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre manglen ikke har bevirket en forringelse af lejers retsstilling.

Udlejer kan vælge at varsle regulering af lejen til markedsleje, jf. bestemmelsen i afsnit 1.1.1., i stedet for at varsle krav om vilkårsændringer.

3. Lejers indsigelse: Hvis lejer ikke vil fortsætte lejemålet på de vilkår, udlejer har forlangt, skal skriftlig indsigelse være kommet frem til udlejer senest 3 måneder efter, at dennes krav er kommet frem til lejer og med en angivelse af lejers modforslag. Hvis lejer vil kræve erstatning i forbindelse med en eventuel opsigelse, skal størrelsen og sammensætningen af dette erstatningskrav fremgå af indsigelsen.
4. Indkaldelse til forhandling: Hvis lejer rettidigt har gjort indsigelse mod det fremsatte krav, skal udlejer senest 6 uger efter lejerfristens udløb skriftligt indkalde lejer til forhandling, hvis han vil fastholde kravet om vilkårsændringer. Hvis udlejer ikke har indkaldt til forhandlinger inden fristen, anses krav om vilkårsændringer som bortfaldet og ikke fremsat.
5. Opsigelse af lejemålet: Kan parterne ikke nå til enighed, kan hver af disse når som helst skriftligt meddele den anden, at han anser forhandlingsmulighederne for udtømt. Senest 6 uger efter at udlejer har afsendt eller modtaget en sådan meddelelse, skal han opsigse lejemålet med mindst ½ års varsel til fraflytning tidligst på 8. års dagen, jf. afsnit 1.2.1, hvis han ikke ønsker at acceptere lejers forslag. Overskrides fristen for opsigelse af lejemålet, bort-

falder udlejers krav om vilkårsændringer, og lejemålet fortsætter på de hidtil gældende vilkår.

Lejeren 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 (svarende til gældende lejelovs § 89, stk. 3).

6. Erstatning: Reglerne om erstatning kan fraviges ved parternes aftale.

## 1.2. Erhvervsbeskyttede lejemål

1. Udlejers opsigelse: Udlejer kan ikke opsigse lejemålet – bortset fra af de grunde, der fremgår af den gældende lovgivning.
2. Erstatning: Der fastsættes en bestemmelse svarende til den gældende lejelovs § 91. Bestemmelsen om erstatning kan ikke fraviges ved parternes aftale.

## 2. Eksisterende lejemål

Eksisterende lejemål skal med hensyn til lejeregulering og tvistebehandling behandles efter reglerne i afsnit 1.1. Lejen kan dog tidligst kræves reguleret til markedsleje med sædvanligt varsel til ikrafttræden den 1. januar 2003, dog tidligst 4 år efter lejemålets indgåelse eller ikrafttrædelsen af den seneste lejeregulering (forhøjelse respektive nedsættelse) efter reglerne om det lejedes værdi. I perioden fra lovens ikrafttræden til den 1. januar 2003 kan lejen kræves reguleret til det lejedes værdi på grundlag af de gældende regler i ERL §§ 3 og 5. Ved manglende enighed om den nye leje, kan der ikke ske opsigelse, men sagen kan indbringes for boligretten eller (efter aftale) for voldgift. Ligeledes skal de nye bevisregler være anvendelige på eksisterende lejemål fra 1. januar 2000 (lovens ikrafttrædelse).

Udlejer kan alene opsigse lejeren efter reglerne i den gældende lovgivning, hvis regler om erstatning finder anvendelse på de erhvervsbeskyttede lejemål.