

Den tilsvarende frist gælder, hvis parterne aftaler, at tvisten i stedet skal løses ved voldgiftsbehandling. Der henvises til bemærkningerne til § 77 i kapitel 14.

§ 13 kan som nævnt fraviges ved aftale. Parterne kan derfor både ved aftaleindgåelsen og i forbindelse med regulering af lejen aftale andre frister i aftaleforholdet.

Til § 14

Bestemmelsen, der er ny, omhandler udlejerens mulighed for at kræve vilkårene for lejeforholdet ændret og mulighed for at opsiges lejerens, hvis der ikke opnås enighed.

Det foreslås, at udlejerens kun skal kunne kræve lejevilkårene ændret efter bestemmelsen, hvis parterne har indgået en aftale om, at § 14 skal anvendes. Aftalen kan indgås ved lejeaftalens indgåelse eller senere.

Bestemmelsen vil ikke kunne aftales anvendt i de såkaldt erhvervsbeskyttede lejeforhold, det vil sige i de tilfælde, hvor lejerens driver en erhvervs virksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, jf. forslagens § 62.

Ved bedømmelsen af om et lejeforhold er erhvervsbeskyttet, er det forholdene på tidspunktet for indgåelse af en aftale om at anvende § 14, der er afgørende.

Bestemmelsen vil kunne aftales anvendt på et tidsbegrænset lejeforhold, således at der kan ske ændring af lejevilkårene og opsigelse i den aftalte lejeperiode. Om den situation, hvor lejeforholdet fortsætter uden tidsbegrænsning, fordi den er bortfaldet eller tilsidesat, henvises til forslagens § 63, stk. 4, og bemærkningerne hertil.

En lejeaftale med aftalt uopsigelighed fra udlejers side udelukker ikke en aftale om at anvende § 14. Der kan således forekomme tilfælde, hvor det beror på en fortolkning af aftalen, om den aftalte uopsigelighed alene skal forstås som afskærelse af muligheden for at opsiges lejerens af en af lovens særlige opsigelsesgrunde, eller om den aftalte uopsigelighed også indbærer, at opsigelse efter § 14 ikke kan finde sted i uopsigelsesperioden, jf. bemærkningerne til forslagens § 63.

Det foreslås i stk. 1, at hvis der er indgået aftale om anvendelsen af § 14, så får udlejerens en ret til at stille krav om ændring af lejevilkårene. Sådanne krav kan i princippet fremsættes når som helst i lejeforholdet, men kravet kan først få virkning efter udløbet af de frister, som fremgår af stk. 1 og 2. Udlejerens skal efter fremsættelse af kravet indkalde lejerens til en forhandling om vilkårsændringerne, hvis lejerens har gjort indsigelse, og kan der ikke nås til enighed, giver bestemmelsen mulighed for, at udlejerens kan opsiges lejerens.

Der foreslås to frister i bestemmelsen. For det første indeholder § 14 en 8 års-frist, der både finder anvendelse ved ændring af lejevilkår og i de tilfælde, hvor parterne ikke kan blive enige, og udlejerens vil benytte sig af sin adgang til at sige lejerens op som følge heraf. En ændring af lejevilkårene og opsigelsen kan tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 8 år efter det tidspunkt, hvor en ændring af lejevilkårene efter denne bestemmelse sidst er trådt i kraft.

For det andet er det hensigten, at kravet om regulering og opsigelsen først skal kunne få virkning 4 år efter, at der er sket en lejeforhøjelse efter § 13.

Udlejerens kan vælge, om udlejerens vil kræve lejen ændret efter § 13 eller efter § 14 (forudsat § 14 er aftalt), og ændringsproceduren efter henholdsvis § 13 og § 14 kan iværksættes samtidig. Hvis lejen derimod er forhøjet til markedslejen efter § 13, skal der gå en periode på 4 år, inden en ny lejeregulering eller andre vilkårsændringer kan få virkning.

Samspillet mellem de to frister indebærer, at hvis udlejerens ønsker lejevilkårene ændret efter § 14 med virkning fra det 8. år efter lejeforholdets begyndelse, og lejen er forhøjet efter § 13 til markedslejen i det 6. år af lejeforholdet, så kan ændringen af lejevilkårene tidligst få virkning i det 10. år, fordi der skal være gået mindst 4 år fra seneste lejeforhøjelse.

Det foreslås i stk. 2, at i de tilfælde, hvor parterne aftaler ændringer af lejevilkårene, løber der en ny 8-års periode fra det tidspunkt, hvor vilkårene ændres, hvis parterne aftaler dette. Indgås der ikke aftale herom, løber der ikke en ny 8-års periode.

Ifølge stk. 3 skal aftalen indeholde bestemte oplysninger, for at udlejerens skal kunne kræve lejevilkårene ændret efter § 14. Det er en gyldighedsbetingelse, at aftalen er skriftlig, og at den indeholder oplysning om, at udlejer har ret til at opsiges lejeforholdet, hvis parterne ikke bliver enige om de fremtidige lejevilkår.

Endvidere skal aftalen indeholde oplysning om, hvorvidt lejerens efter lejeforholdet har krav på erstatning for en eventuel opsigelse.

Vil lejerens anfægte, at der gyldigt er indgået en aftale om anvendelse af § 14, skal en sag herom være anlagt af lejerens senest 1 år efter, at parterne har indgået en aftale i henhold til § 14.

Det er fundet hensigtsmæssigt at søge tvister om dette spørgsmål afklaret inden en rimelig frist af hensyn til muligheden for at belyse forholdene på aftaletidspunktet.

Udgangspunktet i bestemmelsens stk. 4 er, at lejerens har ret til erstatning for det tab, som lejerens lider som følge af opsigelsen. Hvis parterne ikke har aftalt