

andet, skal erstatningen omfatte de poster, der er beskrevet i forslaget § 66, stk. 2.

Da bestemmelsen i stk. 4 imidlertid kan fraviges ved parternes aftale, kan parterne i deres aftale fastlægge, hvilke tabsposter erstatningen efter en opsigelse vil kunne omfatte. Dette kan enten ske ved henvisning til § 66 eller på anden måde. Det vil også være muligt at aftale, at lejerens krav skal have et på forhånd fastsat erstatningsbeløb. Endelig kan det aftales, at lejerens krav ikke skal have erstatning.

Når der på grundlag af denne aftale herefter skal fremsættes krav om ændring af lejevilkårene, indeholder stk. 5 en række formkrav, som udlejerens krav skal overholde.

Kravet skal fremsættes med 3 måneders varsel. Kravet skal også være skriftligt og indeholde en angivelse af, hvori ændringen af lejevilkårene består. Kravet skal desuden indeholde oplysning om lejerens adgang til at kræve erstatning, som det følger af loven eller parternes aftale. Kravet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, og om lejerens pligt til i indsigelsen at angive modforslag samt størrelsen og sammensætningen af et erstatningskrav. Endvidere skal udlejerens krav angive retsvirkningen af, at lejerens krav undlades. Det fremgår af stk. 6, at retsvirkningen, hvis lejerens krav ikke indeholder de krævede oplysninger, er, at indsigelsen anses for ikke at være rettidigt fremsat, medmindre manglerne ikke har bevirket en forringelse af udlejerens retsstilling.

Udlejerens krav skal herudover ved fremsættelse af sit krav om ændring af lejevilkårene oplyse lejerens krav, at udeblivelse fra den forhandling om de fremtidige lejevilkår, som udlejer indkalder til, medfører, som det er anført i stk. 7, at indsigelsen anses for at være trukket tilbage. Dette gælder dog ikke, hvis lejerens krav har meldt forfald eller angiver en rimelig grund til udeblivelsen.

Endelig skal udlejerens krav indeholde oplysning om, at udlejer kan opsiges lejeforholdet, hvis parterne efter en forhandling ikke kan nå til enighed om de fremtidige lejevilkår. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Lejerens krav må efter modtagelsen af udlejerens krav tage stilling til, om lejerens krav accepteres de ændringer af lejevilkårene, som udlejerens krav stiller krav om. Hvis kravet ikke kan accepteres, skal lejerens krav i medfør af stk. 6 fremsætte indsigelse inden for en frist på 3 måneder. Det skal fremgå af lejerens krav, på hvilke punkter udlejerens krav ikke kan godkendes. Desuden skal lejerens krav fremkomme med sit forslag til fremtidige lejevilkår, altså et udspil, der kan danne

grundlag for parternes forhandling. Lejerens forslag kan gå ud på, at vilkårene for lejeforholdet skal fortsætte uændret.

Lejerens krav skal herudover i indsigelsen gøre krav på erstatning, idet det skal fremgå, hvor stort erstatningskravet er, og hvilke tabsposter erstatningen skal dække. Hvis lejerens krav ikke kan foretage en endelig opgørelse af sit erstatningskrav på dette tidspunkt, må lejerens krav angive det maksimale krav, således at udspillet kan indgå i udlejerens overvejelser. Maksimumsangivelsen er bindende i forholdet mellem udlejer og lejer.

Konsekvensen af, at indsigelsen ikke indeholder disse oplysninger, er, som ovenfor nævnt, at indsigelsen anses for ikke at være rettidigt fremsat. Dette indebærer, at lejerens krav anses for at have accepteret udlejerens krav og dermed bliver bundet heraf. Dette gælder dog ikke, hvis manglerne ikke har bevirket en forringelse af udlejerens retsstilling.

Det foreslås i stk. 7, at udlejerens krav herafter har 6 uger efter udløbet af lejerens indsigelsesfrist til at indkalde lejerens krav til en forhandling om ændring af lejevilkårene. Det foreslås, at indkaldelsen skal ske med et passende varsel. Mødet skal endvidere tilrettelægges således, at det kommer til at foregå på et passende sted, enten på ejendommen eller inden for en passende afstand. Desuden skal mødet afholdes på et passende tidspunkt under hensyn til lejerens forhold.

Retsvirkningen af, at lejerens krav udebliver fra denne forhandling, er, at indsigelsen anses for at være trukket tilbage, og lejerens krav bliver bundet af de vilkårsændringer, som udlejerens krav har krævet. Undtaget herfra er dog sådanne tilfælde, hvor lejerens krav på forhånd melder afbud eller efterfølgende angiver en rimelig grund til udeblivelsen.

Udgangspunktet er, at lejerens krav skal møde op, og lejerens krav må derfor overveje at sende en anden person, der kan repræsentere lejerens krav, hvis lejerens krav er forhindret. Det er ikke meningen, at lejerens krav skal kunne forhale forløbet ved at udeblive eller melde afbud gang på gang.

På den anden side bør det være muligt for lejerens krav at melde afbud i begrænset omfang i tilfælde af sygdom eller pludselig opstået forhindring for at deltage i mødet. Udebliver lejerens krav fra mødet uden at melde forfald, må der anlægges en rimelighedsbetragtning ved vurderingen af, om lejerens krav indsigelse skal anses for at være trukket tilbage. F.eks. ved pludselig opstået sygdom, trafikale forhindringer eller kortere forsinkelser forekommer det ikke rimeligt, hvis udeblivelsen skal have den nævnte retsvirkning.

Undlader lejerens krav at indkalde lejerens krav inden for fristen, bortfalder udlejerens krav. Udlejerens krav må i dette