

### Særlige Regler om Erhvervs- og Forretningslokaler.

#### Til §§ 59—61.

De i §§ 55—58 foreslaaede Regler om Beboelseslejligheder foreslaar man givet tilsvarende Anvendelse paa Erhvervs- og Forretningslokaler. De Grunde, som man i de indledende Bemærkninger til §§ 54—58 har anført, er mindst lige saa vægtige, naar der er Tale om saadanne Lokaler. Ogsaa for disses Vedkommende er det af megen Betydning for Lejerne, at der gives dem nogen Tryghed for, at de ikke naar som helst kan opsiges. Medens man for Beboelsernes Vedkommende har foreslaaet, at der indføres 3-aarige Lejeperioder, mener man, at Perioderne for de nævnte Lokaler bør være 5-aarige, idet Lejerne her som Regel vil være interesserede i længere Lejemaal, hvad der ogsaa giver sig Udtryk i, at de ofte ved Aftale med Udlejeren sikrer sig Lejemaal paa 5 Aar eller endnu længere Aaremaal. Man henviser, for saa vidt angaar Butikker i København—Frederiksberg, til at det af nogle af Udvalget indhentede statistiske Oplysninger fremgaar, at der i 57 pCt. af de Lejemaal, hvor der forelaa Oplysning om Opsigelighed, var vedtaget en Opsigelighedstid fra Udlejers Side paa 5 Aar eller derover, og at den gennemsnitlige Opsigelighedstid fra Udlejers Side var mellem 4 og 5 Aar.

For Erhvervs- og Forretningslokaler i Almindelighed vil det formentlig være tilstrækkeligt, at de for Beboelseslejligheder foreslaaede Regler (§§ 55—58) kan bringes i tilsvarende Anvendelse, og man stiller derfor Forslag herom i Forslagets § 60. Derimod gør der sig særlige Hensyn gældende ved saadanne Erhvervsvirksomheder, hvis stedlige Forbliven er af væsentlig Betydning og Værdi for Virksomheden, og for disse Erhvervsvirksomheder stiller man særlige Forslag i Forslag til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom (jfr. § 61).

#### Til §§ 62—64.

De her foreslaaede Bestemmelser svarer til, hvad der sædvanlig vedtages i Lejekontrakter angaaende Forretningslokaler, og egner sig formentlig til at optages som gældende, selv om intet er vedtaget derom. I Øjeblikket er Forholdet dog det, at hvis en Lejer ikke i Lejekontrakten udtrykkelig har betinget sig, at der ikke maa drives tilsvarende Næringsvirksomhed fra andre Lokaler i Ejendommen, er Ejeren berettiget til at lade dette ske. Det synes urimeligt, da det jo dog sikkert i Almindelighed er en Forudsætning hos den, som lejer Lokaler til en bestemt Næringsvir-

somhed, at der i hvert Fald ikke paaføres ham Konkurrence fra andre Lokaler i Ejendommen. Denne naturlige Forudsætning er derfor foreslaaet gjort til en Ret for Lejeren, saaledes at Ejeren udtrykkeligt maa tage Forbehold, hvis han alligevel vil leje ud til konkurrerende Virksomhed. I saa Fald ved Lejeren jo, hvad han gaar ind til.

#### Om Lejerens Død, Separation eller Skilsmisse m. v.

#### Til §§ 65—66.

Efter nugældende Ret antages det, at Lejerens Død — bortset fra, hvad der i det enkelte Tilfælde maatte være vedtaget mellem Parterne — bevirker, at Arvingerne indtræder i Lejerens Sted, dog saaledes at baade de og Udlejeren kan opsiges Lejemaalet med passende Varsel, selv om det er indgaaet for længere Tid eller med længere Opsigelsesvarsel. I visse Tilfælde, navnlig Leje af Beboelse, antages Enken, naar hun hensidder i uskiftet Bo, at indtræde i Mandens Retsstilling.

Medens der næppe er Grund til at gøre nogen Forandring i den ovenfor nævnte Hovedregel, foreslaar man at udvide den Enken efter nugældende Regler tilkommende Adgang saaledes, at den skal tilkomme hende, selv om hun ikke hensidder i uskiftet Bo. Det sidste Forhold synes ikke at burde være af afgørende Betydning for Spørgsmaalet om, hvorvidt hun bør have Ret til at fortsætte Hjemmet i den hidtilværende Lejlighed eller, hvis det drejer sig om en Forretning eller lign., fortsætte dens Drift i det samme Lokale. Tilsvarende Grunde, som de, der kan anføres for Enkens Ret, synes ogsaa at gælde en Enke-mand og en forladt Ægtefælle, og man foreslaar derfor Reglen udvidet til disse.

I Tilfælde af Separation eller Ægteskabs Omstødelse eller Ophævelse ved Skilsmisse bør der formentlig kunne tillægges den Ægtefælle, som ikke har indgaaet Lejeaftalen, Ret til at fortsætte Lejemaalet, dog at der, hvis den ene Ægtefælles Erhvervsvirksomhed er knyttet til et Forretningslokale, synes at burde gives denne Fortrinsret til det paagældende Lokale og den dertil nødvendige Beboelseslejlighed. Afgørelsen af, hvilken af Ægtefællerne der skal beholde det lejede, maa i Mangel af Enighed mellem dem træffes ved Bevillingen eller Dommen. En lignende Bestemmelse fandtes i Lov Nr. 83 af 1. April 1925, § 8.

I alle Tilfælde maa der dog af Hensyn til Udlejers Interesse i Forholdet være