

## Bemærkninger til foranstaaende Lovforslag.

Nærværende Lovforslag er udarbejdet paa Grundlag af en Betænkning afgivet af det af Indenringministeriet den 21. Juni 1934 nedsatte Udvalg til Forberedelse af en Lovgivning om Retsforholdet mellem Ejere og Lejere af Beboelseslejligheder og Forretningslokaler, og der henvises i denne Forbindelse til de indledende Bemærkninger til Forslaget til „Lov om Leje“.

Det nævnte Udvalgs Flertal har angaaende de Forhold, nærværende Forslag omhandler, i Betænkningen fremsat følgende principielle Synspunkter som Ministeriet i Hovedsagen kan tiltræde:

„Den til Grund for Forslaget liggende Tanke er, at der tiltrænges en særlig Beskyttelse over for Udlejerens for Lejere af Lokaler, der benyttes til Erhvervsvirksomhed. Der er væsentlig to Hensyn, der her gør sig gældende.

Naar en Mand gennem Aars Arbejde har skabt sig en Kundekreds i en bestemt Forretning paa et bestemt Sted, er det urimeligt, at den Værdi, der ligger heri, skal kunne overføres til andre, enten det nu er Værten selv, der vil overtage Forretningen, eller han har fundet en ny Lejer, der er villig til at give en større Leje, netop under Hensyn til, at han tillige faar en fast Kundekreds. En saadan Overtagelse af en Værdi, andre har skabt, bør ikke kunne ske gratis.

Men ogsaa i Tilfælde, hvor der ikke er Tale om, at en Efterfølger faar Gavn af den Kundekreds, der er skabt, kan den Erhvervsdrivende trænge til Beskyttelse. Hvis f. Eks. Værten vil leje ud til en helt anden Slags Forretning end den, der hidtil har været, eller han vil udvide en bestaaende Forretning i en anden Branche med Lokalerne fra den paagældende Forretning, trænger den Erhvervsdrivende til Beskyttelse. Der tilføjes ham nemlig i disse Tilfælde et Tab, selv om der ikke samtidig overføres noget, der kunde kaldes hans Ejendom, til en anden.

Den Skade, der paa denne Maade kan tilføjes en Lejer, som driver Erhverv i lejet Lokale, er langt større end den, der kan tilføjes en almindelig Lejer. Den Erhvervsdrivende staaar derfor langt svagere end den almindelige Lejer, og Chancen for,

at han udnyttes, er langt større end for den almindelige Lejer.

Trangen til Beskyttelse af den Værdi, der ligger i en oparbejdet Forretning, har i de senere Aar i Frankrig og England fremkaldt Lovforanstaltninger, sigtende til at afgrænse de modstaaende Interesser, som gør sig gældende i Tilfælde, hvor en Erhvervsvirksomhed udøves i lejet Lokale og overhovedet paa lejet Grund. Man henviser herom til de som Bilag til Udvalgets Betænkning aftrykte Oversigter over Indholdet af fransk Lov af 30. Juni 1926 (med Tillægslove af 22. April 1927 og 13. Juli 1933) og engelsk Lov af 22. December 1927.

Det ses ikke rettere end, at der ogsaa her i Landet er Grund til ved Lov at yde de Forretningsdrivende Beskyttelse imod Udnyttelse fra Udlejerens Side og give dem Betyggelse for, at de af dem oparbejdede Værdier, der repræsenteres af deres Forretninger, ikke vilkaarlig tilintetgøres eller overføres til Fremmede. Lovudkastets Grundtanke er, at, lige saa vel som Udlejerens Ejendomsret er beskyttet, saaledes bør det ogsaa anerkendes, at den Forretningsdrivende har en virkelig Ret over de af ham skabte Værdier, og Lovgivningen bør søge at finde en Løsning af Kollisionen mellem Ejeres og Lejerens Interesser. Det er en saadan Løsning, de foreslaaede Bestemmelser har søgt at give“.

Med Hensyn til de enkelte Paragraffer bemærkes følgende:

### Til § 1.

I Paragraffens første Stykke angives, hvilke Erhvervsvirksomheder der tænkes beskyttet. Man har derved fulgt en anden Vej end tidligere Boliglove. Medens disse til Dels har søgt at begrænse Omraadet ved at angive bestemte Arter af Erhverv, til hvilke Beskyttelsen var knyttet, har man i Udkastet lagt Vægt paa, om Virksomhedens stedlige Forbliven i den paagældende Ejendom er af væsentlig Betydning og Værdi for Virksomheden. Denne Omstændighed, er det, der medfører Trangen til særlig Beskyttelse for den erhvervsdrivende og Faren for, at de af ham skabte Værdier berøves ham, og man har derfor