

syn til de vejledende Synspunkter, der er fremhævet, bemærkes:

Jo længere den erhvervsdrivende har benyttet de paagældende Lokaler, des større Sandsynlighed vil der være for, at hans Kundekreds er knyttet stærkt til Stedet. Derfor er dette et Moment, der maa tages med ved Overvejelsen. Endvidere er der lagt Vægt paa det Nettooverskud, Forretningen har givet. Hvis den erhvervsdrivende havde kunnet afstaa Forretningen, vilde han jo have faaet en Afstaaelsessum, som vilde have staaet i et vist Forhold til den Nettofortjeneste, man kunde gøre Regning med paa Grundlag af den foreliggende Omsætning. Der er saaledes Brancher, hvor man regner med en Afstaaelsessum efter 1 Aars Nettofortjeneste. Man har dog ikke foreslaaet det sidste Aars Nettofortjeneste lagt til Grund, men den gennemsnitlige Nettofortjeneste pr. Aar i de 3 sidste Aar for derigennem i nogen Grad at afbøde den Forskel, der kan være i de enkelte Aars Nettofortjeneste paa Grund af særlige Forhold.

Ved Udtrykket „Værdien af den Kundekreds, som han ved sin Virksomhed har oparbejdet“ er det tilsigtet at udelukke Hensyntagen til den Værdi, som skyldes andre Forhold, saasom Udviklingen i det paagældende Kvarter. Paa denne Værdi har Lejeren intet Krav.

Bestemmelserne i Paragraffens Stk. 2 har deres Forbillede i den engelske Lov af 22. December 1927, dog at Erstatningen ikke, som i engelsk Ret, er begrænset til kun at omfatte den Berigelse, som Ejeren vilde opnaa ved at faa Raadighed over Lokalerne. Paa dette Punkt har man ment at maatte foretrække den i fransk Ret gældende Ordning, hvorefter Erstatningen skal dække det Tab, Lejeren lider ved Brugsrettens Bortfald, jfr. nærmere § 11.

Ved Angivelse af Eksempler paa Omstændigheder, der kan tale for at ændre den hidtil svarede Leje, har man navnlig villet fremhæve, at Lejeren ikke har Krav paa at fortsætte Lejemaalet paa Vilkaar, der ikke svarer til de økonomiske Forhold. Det kan f. Eks. tænkes, at Forholdene i Gaden eller Kvarteret ved øget Bebyggelse, bedre Samfærdselsforhold eller lignende har forandret sig saaledes, at det paagældende Lokale nu har en forøget Lejeværdi; i saa Tilfælde maa Lejeren finde sig i, at Lejen undergaar en passende Forhøjelse. Afgørende Ændringer i det indenlandske Prisniveau kan paa samme Maade motivere Ændringer i Lejens Størrelse.

Til § 8.

Det Interessesfællesskab, som Indførelsen af den foreslaaede Beskyttelse for de omhandlede Erhvervsvirksomheder vil skabe mellem Udlejer og Lejer, kræver, at det maa kunne paalægges Lejeren, naar Omstændighederne taler derfor, at bidrage til Omkostningerne ved paakrævet omfattende Istandsættelse, Ombygning eller Nybygning af vedkommende Ejendom. I øvrigt skal man henvise til de i Paragraffen foreslaaede Bestemmelser.

Til § 9.

Ifølge Bestemmelserne i Lov om Leje § 56 (og § 60, jfr. § 56) bortfalder den Lejeren normalt tilkommende Uopsigelighed inden for en 3, henholdsvis 5, Aars Periode i forskellige Tilfælde, og navnlig er det i § 56, Post 1, foreslaaet, at Lejemaalet kan opsiges af Udlejeren, naar Ejendommens Nedrivning eller Ombygning medfører, at det lejede maa rømmes helt eller delvis. Medens der nu i Almindelighed ikke foreslaas tillagt Lejeren Erstatning for Brugsrettens Bortfald i saadant Tilfælde, er Forholdet et andet, naar det drejer sig om de i nærværende Lovudkast omhandlede Erhvervsvirksomheder. Det bør i disse Tilfælde vel ikke være forment Udlejeren at ombygge eller nybygge Ejendommen, selv om det derved gøres umuligt at fortsætte den paagældende Erhvervsvirksomhed i Ejendommen, men det bør paa den anden Side ikke kunne kræves af Lejeren, at hans Værdier skal opofres for Udlejers Interesse i en bedre Udnyttelse af Ejendommen. Man foreslaar derfor, at Voldgiftsretten skal fastsætte en passende Erstatning for Brugsforholdets Afbrydelse, saafremt Udlejeren foretager en indgribende Ombygning af Ejendommen eller en fuldstændig Nybygning af denne af saadan Beskaffenhed, at Virksomhedens Fortsættelse i Ejendommen er uforenelig hermed. Det er en Selvfølge, at Udlejeren ikke vil kunne frigøre sig for Lejeren blot ved at planlægge Byggeføretaget, men kun ved dets virkelige Gennemførelse (jfr. Ordet „foretager“). Med Bestemmelserne i nærværende Paragraf maa i øvrigt sammenholdes Reglen i § 11, sidste Stykke, hvorefter Lejeren ikke er pligtig at fraflytte det lejede, førend han har faaet Erstatning (saafremt saadan da tilkommer ham) for Lejeforholdets Afbrydelse.

Til § 10.

Man finder det rimeligt at foreslaa, at Udlejeren kan opsiges Lejemaalet med det i Lejeforholdet gældende Varsel,