

- 1) naar Udlejeren ved Lejerens Fraflytning vil have ejet Ejendommen i mindst et Aar regnet fra Tinglysning af Skøde eller anden lovlig Adkomst og for sig selv eller sine Livsarvinger ønsker at drive et Erhverv i de af den omhandlede Erhvervsvirksomhed hidtil benyttede Lokaler,
- 2) naar vægtige Grunde iøvrigt gør det særlig magtpaaliggende for Udlejeren at blive løst fra Lejemaalet, idet dog Skønnet herom er henlagt til Voldgiftsdomstolen.

Til § 11.

I denne Paragraf foreslaas givet nogle nærmere Regler om Beregningen af den Erstatning, som tilkommer Lejeren for det Tab, han lider ved Lejeforholdets Ophævelse. Det er anset for overflødig udtrykkeligt at nævne, at under saadant Tab vil være at medregne Vinding, som Lejeren vil gaa Glip af ved Brugsrettens Bortfald.

Idet man i øvrigt kan indskrænke sig til at henvise til de i Paragraffen anførte Regler for Erstatningsberegningen, skal man med Hensyn til Litra b. bemærke, at Forslaget er formet saaledes, at Voldgiftsretten skal sammenligne den Værdi som Inventaret har, hvis Forretningen bliver fortsat, med den, som det faar, naar den standses. Det er Forskellen herimellem, der skal erstattes. I Øjeblikket er det almindeligt, at de særligt handelskyndige Tillidsmænd, naar de tilkaldes for at opgøre Inventar og Varelager, udarbejder en Værdiansættelse med Fortsættelse af Forretningen for Øje, altsaa f. Eks. til Brug ved en Akkord, og en anden til Brug ved Likvidation, hvor Tingene skal sælges bedst mulig. Der kan ofte være ret betydelig Forskel paa disse to Ansættelser.

I Slutningen af Paragraffen foreslaar man, at Lejeren ikke skal være pligtig at fraflytte det lejede, førend en ham tilkommende Erstatning er betalt. Det kan naturligvis ikke gaa an at lade ham nøjes med et Krav imod en muligvis ikke betalingsdygtig Udlejer.

Til § 12.

I Forslaget til Lov om Leje §§ 65—66 har man foreslaaet, at der gives Lejerens Ægtefælle en vis Ret til at overtage Lejemaalet i Tilfælde af, at Lejeren dør eller forlader det fælles Hjem, eller at han separeres, eller Ægteskabet omstødes eller ophæves ved Skilsmisse.

For saa vidt angaar de i nærværende Lovforslag omhandlede Erhvervsvirksomheder, foreslaar man i § 12 givet Lejerens Livsarvinger eller Svigerbørn, der er oplært i den Branche, hvori Forretningen hidtil har været drevet, og som ønsker personlig at drive Forretningen videre, en subsidær Ret til at indtræde i Lejemaalet. Billighed synes i høj Grad at tale for, at der aabnes Livsarvingerne og Svigerbørn en saadan Mulighed for at bevare de Værdier, der knytter sig til en bestaaende Erhvervsvirksomhed, — en Mulighed der ofte kan være en Velfærdssag for dem. Ligesom det i Lov om Leje § 65 er foreslaaet, at Udlejeren skal have Ret til at modsætte sig Ægtefællens Overtagelse af Lejemaalet, hvis han gør det antageligt, at han har vægtige Grunde til sin Vægning, foreslaas det i nærværende Paragraf, at en tilsvarende Ret skal tilkomme Udlejeren med Hensyn til den eventuelle Overgang af Lejemaalet til en af Lejerens Livsarvinger.

For det Tilfælde, at der skulde opstaa Tvist imellem Livsarvingerne, om, hvem af dem der bør have Fortrin til at overtage Lejemaalet, foreslaar man Afgørelsen henlagt til Skifteretten i den Retskreds, i hvilken Ejendommen er beliggende. Det vil hyppigst være denne Skifteret, som vil have med Skiftet efter den afdøde Lejer at gøre, og i alt Fald synes det naturligt at henlægge Afgørelsen til denne lokale Ret.

Til § 13.

For at give Garanti for en alsidig og grundig Overvejelse af, hvilke Personer der er særlig egnede til Stillingen som Formænd for de foreslaaede Voldgiftsretter, foreslaar man, at Landsrettens Præsident, forinden Formandsvalg foretages, skal indkalde Repræsentanter for de interesserede Erhvervsorganisationer i Voldgiftskredsen til et Møde til Drøftelse af Personspørgsmaalet. Til dette Møde vil ogsaa være at indkalde Repræsentanter for Lejer- og Udlejerorganisationer i Kredsen, for saa vidt saadanne Organisationer findes. Ifølge § 13, sammenholdt med § 2, hvorefter Formændene vælges for 3 Aar ad Gangen, vil der ved Valgperiodens Udløb blive Lejlighed til paa Repræsentantmødet at fremkomme med mulig Kritik over for de fungerende Formænd inden deres eventuelle Genvalg.

De nærmere Regler om Fremgangsmaaden ved Valget af Formænd foreslaas givet ved kongelig Anordning.