

Bet. o. Lovf. om Leje m. m.

Stk. 2. Det er en Betingelse for at falde ind under nærværende Lov, at Ejendommen er beliggende i København, Frederiksberg, Gentofte Kommune eller i Købstadkommuner med mindst 25 000 Indbyggere, idet dog alle Landbrugsejendomme, jfr. Lov Nr. 106 af 3. April 1925 § 1, og dertil knyttede Landbrugsvirksomheder er undtaget fra Loven.

§ 2.

Stk. 1. Dersom en Lejer bliver opsagt af Udlejeren til Fraflytning af de Lokaler, hvori Virksomheden drives, og han ikke kan blive enig med Udlejeren om Lejemaalets Fortsættelse eller om Vilkaarene herfor, vil Spørgsmaalet om Opsigelsens Gyldighed være at indbringe for Retten i Overensstemmelse med Reglerne i § 4, 2det og 3die Stykke.

Stk. 2. Ved Fornyelse af Lejemaal for Erhvervs- og Forretningsvirksomheder kan Nedsættelse og Forhøjelse af Lejen finde Sted. Forhøjelse af Lejen kan kun ske, naar vægtige Grunde taler derfor, saasom

at Lejen oprindelig har været lavt ansat,

at Forholdene paa det paagældende Sted siden den sidste Fastsættelse af Lejen har ændret sig saaledes, at Lejen ikke længere svarer til, hvad der anses som rimeligt,

at Udlejeren har forbedret Ejendommen saa væsentligt, at ogsaa Lejerens Virksomhed derigennem har faaet en betydelig Værdiforøgelse,

at Ejendommen er blevet underkastet en omfattende Istandsættelse eller Ombygning, eller der skal foretages Nybygning, eller

at der er sket en afgørende Ændring i det almindelige Prislæg.

§ 3.

Opsigelse af Lejemaalet kan af Udlejeren ske med det i Lejemaalet gældende Varsel. Dog kan Retten nægte at godkende en Opsigelses Lovlighed, naar Virksomhedens stedlige Forbliven i Ejendommen er af væsentlig Betydning og Værdi for Indehaveren af Virksomheden, medmindre der ydes Lejeren en rimelig Erstatning, dog ikke ud over 2 Aars Leje, hvilken Erstatning udredes med lige Part af Udlejer og den nye Lejer.

Ved Bedømmelsen heraf skal Retten tage Hensyn til Indstilling afgivet af 2 faste faglige Skønsmænd, udpeget af Parternes Organisation i hver Retskreds, samt til

at Udlejeren ved Lejerens Fraflytning vil have ejet Ejendommen i mindst 1 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,

at vægtige Grunde gør det særlig magtpaaliggende for Udlejeren at blive løst fra Lejemaalet,

at Ejendommens Nedrivning eller Ombygning medfører, at det lejede maa rømmes helt eller delvis, naar Udlejeren ud over sin Vedligeholdelsespligt har foretaget Forbedringer af Ejendommen, eller naar saadanne Forbedringer skyldes offentlige Foranstaltninger, hvis Omkostninger paalægges Ejendommen, og Lejeren nægter at indgaa paa en til den øgede Brugsværdi svarende Forhøjelse af Lejen, eller naar Udlejeren ønsker selv at bebo de paagældende Lokaler.

§ 4.

Stk. 1. Er Lejemaalet ikke ved Opsigelse eller anden lovlig Ophørsgrund bragt til Ophør senest 1 Aar efter dets Ikrafttræden (i hvilken Henseende Tiden mellem to April og Oktober Flyttedage regnes for et Aar), fortsættes det paa de aftalte Vilkaar uopsigeligt fra *begge Sider* indtil den Flyttedag, der indtræffer 5 Aar fra Lejemaalets Ikrafttræden.

Stk. 2. I Tilfælde af Opsigelse skal Lejeren, saafremt han ikke vil godkende Opsigelsen, senest 2 Uger efter Opsigelsens Modtagelse skriftlig over for Udlejeren fremsætte Indsigelse derimod, og inden 2 Uger skal Lejeren da forelægge Opsigelsens Gyldighed for Retten.

Stk. 3. Sagen behandles som Underretssag ved Ejendommens Værneting.

§ 5.

Undtaget fra Uopsigeligheden er de Lejemaal, som ifølge Lejeaftalen kun skal gælde for et bestemt Tidsrum og ophører med dettes Udløb.