

F. t. l. om leje.

1) Det antal år, lejeren har drevet forretning i ejendommen, og det nettooverskud, forretningen har givet pr. år, herunder om overskuddet har været stigende eller faldende, dog at der vil være at tage hensyn til, om forretningens nettooverskud er påvirket af, at lejen har været lavere end sædvanligt for tilsvarende lokaler.

2) Den værdiforringelse, det lejeren tilhørende inventar, skilte, køleanlæg, installationer o. lign. lider ved, at forretningen standser, sammenlignet med dets værdi, hvis forretningen kunne være fortsat på stedet.

3) De flytteudgifter, lejeren vil få.

4) Den fordel, den nye indehaver af lokalerne måtte få af den af lejeren oparbejdede kundekreds.

5) Det forhold, at den pågældende ejendom kun er opført som midlertidig, når dette er tilkendegivet lejeren ved lejemålets indgåelse.

Stk. 2. Retten skal, med mindre der foreligger særlige forhold, fastsætte, at erstatningen eller eventuelt en del af denne skal tilbagebetales til udlejeren, såfremt lejeren inden for en af retten fastsat tidsfrist, dog ikke ud over 3 år, og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale, på ny åbner forretning i samme branche. Indtil erstatningen er betalt tilbage, eller den fastsatte tidsfrist udløbet, kan udlejeren nedlægge forbud mod, at lejeren åbner forretning i samme branche inden for den fastsatte afstand.

Stk. 3. Den fastsatte erstatning skal af udlejeren betales kontant inden 15 dage efter rettens kendelse med fradrag af skyldig leje, jfr. § 12, stk. 3, med mindre udlejeren inden denne frist har tilkendegivet lejeren, at han frafalder opsigelsen, i hvilket fald lejemålet uanset kendelsen fortsætter på de hidtil gældende vilkår. Har lejeren inden fristens udløb hverken modtaget erstatningen eller tilkendegivelse fra udlejeren om, at han frafalder opsigelsen, fortsættes lejemålet på de hidtil gældende vilkår, med mindre lejeren inden en uge efter den nævnte frists udløb meddeler udlejeren, at han vil fastholde kravet på erstatning.

Stk. 4. Så længe en lejeren tilkommende erstatning for forholdets afbrydelse ikke er erlagt, er lejeren ikke pligtig at fraflytte det lejede.

§ 96.

Stk. 1. Dersom der skal foretages en fuldstændig nedrivning eller en indgribende ombygning af hele ejendommen eller en del af denne, således at virksomhedens fortsatte drift er uforenelig hermed, kan lejeren uanset bestemmelsen i § 85, jfr. § 67, opsiges med det i lejeforholdet gældende varsel.

Stk. 2. Finder retten, at betingelserne for opsigelsens berettigelse foreligger, kan den tillægge lejeren erstatning for forholdets afbrydelse.

Stk. 3. Erstatningen kan — med mindre det kun drejer sig om en ombygning af en mindre del af ejendommen —, når lejeren er opsagt med det i lejeforholdet gældende varsel, dog mindst et år, ikke overstige en rimelig godtgørelse, dels for hans direkte udgifter til flytning inden for samme by, dels for den værdiforringelse, det lejeren tilhørende inventar, skilte, køleanlæg, installationer o. lign. lider ved, at forretningen må flytte, sammenlignet med dets værdi, hvis forretningen kunne være fortsat på stedet.

Stk. 4. Opsigelse i henhold til denne paragraf skal indeholde nærmere henvisning til opsigelsesgrunden samt oplysning om, at indsigelse må fremsættes inden 2 uger, hvorved reglerne i § 68, stk. 2, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Lejeren og udlejeren vil i øvrigt have at gå frem efter reglerne i § 91, stk. 1.