

tilfælde, at udlejerens ønsker at benytte det lejede helt eller delvis til andet end erhvervs- eller forretningsvirksomhed, har man derimod foreslået at give domstolene mulighed for at tilsidesætte opsigelsen, når de under hensyn til begge parterens interesser finder imødekommelse af udlejerens ønske åbenbart ubillig. Dette har man fundet nødvendigt, idet der, hvis udlejerens ønske om at benytte det lejede til andet end beboelse i alle tilfælde gav ubetinget adgang til opsigelse, kunne tænkes at fremkomme urimelige resultater, særligt ved opsigelse af erhvervslejemål.

Bestemmelsen i L. L. 347 og 348 § 56, stk. 1, nr. 6, 1. punktum, 2. led, og 2. punktum, har altid været anset gældende også for erhvervs- og forretningslokaler og er derfor optaget i forslaget som § 86, stk. 1, nr. 2, *pkt. a og b*.

Derimod er det af domstolene antaget, at bestemmelsen i den hidtidige lejelovs § 56, stk. 1, nr. 6, 4. punktum, om, at en udlejer der ved opsigelsens afgivelse bebor en lejlighed, kun kan opsiges mod at stille sin egen lejlighed til rådighed for den opsagte lejer, ikke finder tilsvarende anvendelse på erhvervs- og forretningslokaler, og man har derfor ikke medtaget denne bestemmelse i § 86, stk. 1, nr. 2.

Ej heller har man medtaget bestemmelsen i den gældende lovs § 56, stk. 1, nr. 6, 6. punktum, om ret for den opsagte lejer til at overtage en tidligere udlejers lejlighed, idet det formentlig ikke har været hensigten, at denne skal finde anvendelse på andet end beboelseslejligheder.

Hvad dernæst angår reglen i den gældende lovs § 56, stk. 1, nr. 6, 3. punktum, om, at opsigelsesretten kun kan benyttes til fordel for een af flere udlejere, er det tvivlsomt, om denne regel efter den nugældende lejelov finder anvendelse på erhvervs- og forretningslokaler; domstolene synes nærmest tilbøjelige til at antage, at dette ikke er tilfældet. Bestemmelsen, der er indføjet i lejeloven ved lov nr. 254 af 31. maj 1945, er ifølge bemærkningerne til forslaget til denne lov begrundet med, at adgangen til at benytte opsigelsesretten i § 56, stk. 1, nr. 6, til fordel for flere medejere medfører en fare for aftaler om sameje med det særlige formål at omgå de gældende regler om lejemåls uopsigelighed. Da denne fare efter ministeriets formening også foreligger med hensyn til de af § 84 omfattede lejemål, har man som § 86, stk. 1, nr. 2, *pkt. c*, i forslaget optaget en til forslaget § 68, stk. 1, nr. 5, *pkt. c*, svarende bestemmelse, gående ud på, at såfremt ejendommen ejes af flere personer

i forening, kan opsigelsesretten kun benyttes til fordel for een af dem, og dersom en af ejerne har lokaler i ejendommen, der benyttes til andet end beboelse, og som ikke er af uvæsentlig betydning, kan der ikke foretages opsigelse til fordel for nogen af de andre. Den omstændighed, at en medejer bebor en lejlighed i ejendommen, vil ikke hindre en anden medejer i at opsiges i henhold til § 86, stk. 1, nr. 2, og det samme er tilfældet, dersom en medejer alene benytter f. eks. et mindre lagerrum eller et andet lignende lokale af uvæsentlig betydning. Bestemmelsen vil ikke udelukke en medejer, der benytter lokaler i vedkommende ejendom, fra at anvende opsigelsesretten i henhold til § 86, stk. 1, nr. 2, til at komme i besiddelse af yderligere lokaler, uanset om en eller flere af hans medejere også har lokaler i ejendommen, når blot rådighed over disse eller nogle af dem ikke er tilvejebragt ved anvendelse af opsigelsesretten i henhold til § 86, stk. 1, nr. 2.

Bestemmelsen i § 86, stk. 1, nr. 2, *pkt. d*, er en lovfæstelse af domspraksis, hvorefter lejemål om lokaler, der er udlejet både til beboelse og erhverv, kun kan opsiges af en udlejer, når også udlejerens agter at benytte lokalerne til både beboelse og erhverv.

Til §§ 87—89.

Bestemmelserne svarer til L. L. 347 og 348 §§ 62—64.

## Til kapitel XII.

### *Særlige regler om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom.*

I henhold til den nugældende lejelovs § 60, jfr. § 58, skal en lejer af et erhvervs- og forretningslokale, som opsiges af udlejerens i medfør af lejelovens § 60, jfr. § 56, såfremt han ikke vil godkende opsigelsen, senest 2 uger efter dennes modtagelse skriftligt fremsætte indsigelse derimod, og udlejerens må da forelægge opsigelsen for retten (i København, Frederiksberg og Gentofte for boligvoldgiftsretten) til godkendelse inden 2 uger efter indsigelsens modtagelse.

Ved siden af denne almindelige bestemmelse gælder den særlige bestemmelse i § 3 i lov nr. 55 af 23. marts 1937 om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom (nedenfor kaldet „erhvervslejeloven“), hvorefter en lejer af et erhvervs- og forretningslokale, som efter udløbet af et år fra lejemålets ikrafttræden bliver opsagt af udlejerens, og som anser sig beskyttet efter de særlige regler i denne lov, kan indbringe spørgsmålet om lejemålets fortsættelse eller om vilkårene