

kan lejereren inden en uge derefter bestemme, om han vil fastholde kravet på erstatning, eller om han vil fortsætte lejemålet på de hidtil gældende vilkår. Derimod har udlejereren, selv om erstatningen af voldgiftsretten fastsættes til et betydeligt større beløb, end påregnet af ham, eller muligvis til et beløb, som han ikke ser sig i stand til at betale, ingen mulighed for ved at frafalde opsigelsen og lade lejemålet fortsætte på de hidtil gældende vilkår at undgå forpligtelsen til at betale den fastsatte erstatning, hvis lejereren bestemmer sig til at fastholde kravet på denne.

Udlejereren kan nu ganske vist fri sig for denne risiko ved, inden sagen optages til kendelse, at nedlægge påstand på, at opsigelsen kun tages til følge, såfremt erstatningen ikke kommer til at overstige et af ham angivet beløb. En lovfæstelse af denne fremgangsmåde vil dog ikke frembyde en tilfredsstillende løsning af spørgsmålet, idet den i processuel henseende stiller udlejereren, der herved bliver nødt til over for retten at opgive det maksimumsbeløb, han eventuelt kunne tænke sig at betale i erstatning til lejereren, meget ugunstigt.

Da lejereren derhos ikke med rette vil kunne beklage sig, såfremt han får mulighed for, uanset opsigelsen, at fortsætte lejemålet på de hidtil gældende vilkår, foreslår man i stk. 3 indført den regel, at erstatningen — med fradrag af skyldig leje, jfr. § 12, stk. 3 — skal betales kontant inden 15 dage efter kendelsen, medmindre udlejereren inden denne frist har tilkendegivet lejereren, at han frafalder opsigelsen, i hvilket fald lejemålet uanset kendelsen fortsætter på de hidtil gældende vilkår. Såfremt lejereren inden 15 dages fristens udløb hverken har modtaget erstatningen eller den ovennævnte tilkendegivelse fra udlejereren, og denne således har undladt selv at vælge mellem de to muligheder, mener ministeriet, at lejereren derefter inden den nævnte korte frist bør have adgang til at vælge. Såfremt også lejereren undlader dette, og således ingen af parterne har benyttet den dem af loven givne valgfrihed, bør lejemålet formentlig fortsættes på de hidtil gældende vilkår, idet dette er den ordning, som ud fra den lejerinteresse, som loven vil beskytte, er den naturlige.

Bestemmelsen i stk. 4 svarer ganske til bestemmelsen i erhvervslejelovens § 11, stk. 3.

Til § 96.

Bestemmelserne i stk. 1, 2 og 3 svarer ganske til bestemmelserne i erhvervslejelovens § 9, bortset fra de ændringer, der er

en følge af, at disse sager henlægges til de ordinære domstole, som ovenfor udviklet.

Man har overvejet at foreslå indført en bestemmelse om, at begrænsningen af erstatningen til lejereren til at omfatte flyttegodtgørelse og erstatning for inventarforringelse ikke skulle gælde, hvor det drejer sig om en ombygning, og hvor udlejereren ønsker efter ombygningen for sig selv, sin ægtefælle eller sine livsarvinger at drive et erhverv i de af den tidligere erhvervsvirksomhed hidtil benyttede lokaler, således at lejereren i dette tilfælde, ligesom i de i § 98 omhandlede tilfælde kunne få erstatning efter de i § 95 fastsatte regler. I visse tilfælde kan det nemlig synes lidet rimeligt, at en udlejer, der opsiges lejereren for selv at drive erhverv fra dennes forretningslokaler, altså et tilfælde, der omfattes af bestemmelsen i § 98, stk. 1, nr. 1, kan spare goodwill-erstatning til lejereren ved at opsiges denne med et års varsel og foretage en måske ellers upåkrævet ombygning eller dog en mere indgribende ombygning end påkrævet for derved at bringe ombygningen ind under de i § 96 stillede krav. Ligeledes kan der rejses tvivl om, hvorvidt det stemmer med billighed, at en udlejer i medfør af nærværende paragraf skal kunne opsiges en række lejere af mindre forretningslokaler for til eget brug at ombygge lokalerne til en enkelt større butiksvirksomhed, uden at yde lejerne anden erstatning end flyttegodtgørelse og erstatning for inventarets værdiforringelse.

Det af huslejeudvalget af 1934 stillede forslag indeholdt da ej heller i § 9 nogen begrænsning i udlejerens pligt til at betale erstatning i tilfælde af opsigelse på grund af ombygning.

Når man ikke har ment at burde stille forslag om indførelse af den ovenfor skitserede bestemmelse, skyldes det, at en sådan bestemmelse vil kunne lægge hindringer i vejen for ombygninger, der er påkrævede af hensyn til udviklingen, og at den i det hele vil kunne ramme også tilfælde, hvor den nugældende begrænsning af erstatningspligten findes rimelig.

I stk. 4 har man foreslået indføjet en bestemmelse, svarende til bestemmelserne i § 68, stk. 2 og § 86, stk. 2, om at opsigelsen skal indeholde nærmere henvisning til opsigelsesgrunden samt oplysning om, at indsigelse må fremsættes inden 2 uger. Tilsvarende bestemmelse er foreslået indføjet i § 98, stk. 3, med hensyn til opsigelse i henhold til § 98, stk. 1.

Denne regel vil herefter gælde alle opsigelser af lejemål, der kan foretages uanset uopsigelighedsreglerne i §§ 67 og 85.