

Til § 97.

I erhvervslejeloven findes ingen bestemmelse, der svarer til den her foreslåede regel, men man har fundet det stemmende med billighed overfor lejeren og uden betænkelighed overfor udlejerens interesser at foreslå, at der i tilfælde af opsigelse i medfør af § 96, når opsigelsen er begrundet i ejendommens opbygning, under visse nærmere angivne betingelser gives lejeren af et erhvervsbeskyttet lejemål fortrinsret til at leje lokaler i den ombyggede ejendom til fortsættelse af sin tidligere erhvervsvirksomhed.

Man har på den anden side ikke ment at burde udvide bestemmelsen til også at gælde opsigelse på grund af ejendommens fuldstændige nedrivning, dels fordi fuldstændig nedrivning i almindelighed kun vil ramme ejendomme af en sådan beskaffenhed, at lejeren efter hele ejendommens karakter vil være forberedt på, at lejemålet kun er af midlertidig karakter, dels fordi en ejer, der opfører en helt ny bygning formentlig har større krav på at være frit stillet ved udlejningen af denne end den udlejer, der alene ombygger sin ejendom.

Forslaget går nærmere ud på, at lejeren, såfremt der efter ombygningen skal udlejes lokaler i ejendommen til forretning i samme branche som den af lejeren hidtil drevne, skal have fortrinsret til at leje de pågældende lokaler til fortsættelse af sin tidligere erhvervsvirksomhed. Udlejerens bliver således efter forslaget rådig over, hvilken art forretninger han ønsker at udleje til efter ombygningen. Endvidere har man, da det ikke kan udelukkes, at der kan forekomme tilfælde, hvor det ville være ubilligt overfor udlejerens at give lejeren den foreslåede fortrinsret, foreslået tilføjet, „med mindre udlejerens gør det antageligt, at han har vægtige grunde til at modsætte sig det“.

Man har ikke ment i loven at burde foreslå yderligere betingelser for fortrinsretten, men har ment, at tvistigheder om, hvorvidt eller i hvilket omfang lejeren kan gøre fortrinsretten gældende, bør afgøres af retten, der også i dette tilfælde vil blive tiltrådt af lægdommere, valgt af parterne.

For at ikke udlejerens ved at stille ganske uantagelige vilkår for afslutningen af et nyt lejemål med lejeren skal kunne gøre fortrinsretten illusorisk, har man anset det for nødvendigt at stille forslag om, at retten, enten under sagen angående selve fortrinsretten eller under en særlig herom anlagt sag, såfremt den af udlejerens krævede leje findes at stå i misforhold til lokalernes værdi, kan nedsætte lejen til en sådan leje, som af retten skønnes rimelig. Ligeledes skal retten,

hvis udlejerens i lejeaftalen kræver fastsat noget, som skønnes at være åbenbart ubilligt for lejeren, helt eller delvis kunne tilsidesætte sådan bestemmelse. Denne regel er formuleret ganske som bestemmelserne i lejelovens § 27 og § 30.

Endelig har man, da det formentlig i mange tilfælde ville være stødende, om lejeren både kunne opnå nyt lejemål om lokaler i den ombyggede ejendom og beholde den erstatning, han havde fået tilkendt, foreslået indført en bestemmelse i stk. 3 om, at retten ved kendelse kan bestemme, at erstatningen i sådanne tilfælde helt eller delvis skal tilbagebetales udlejerens. For at sikre udlejerens tilbagebetaling foreslår man, at den betragtes som pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejerens, såfremt det fastsattes beløb ikke tilbagebetales inden den fastsatte frist, kan have lejeforholdet i medfør af bestemmelsen i udkastets § 112, stk. 1, nr. 1. Endelig foreslår man for ikke at gøre det nødvendigt for parterne at anlægge sag ved retten, at en aftale uden rettens medvirken om hel eller delvis tilbagebetaling af en i medfør af § 96 udbetalt erstatning i denne henseende skal ligestilles med en af retten truffen bestemmelse om tilbagebetaling.

Til § 98.

Bestemmelsen i stk. 1, nr. 1, svarer til den nugældende bestemmelse i erhvervslejelovens § 10, stk. 1, nr. 1, dog med nedenævnte ændringer:

Ifølge den nugældende bestemmelse er opsigelsesretten betinget af, at udlejerens ønsker for sig selv eller sine livsarvinger at drive et erhverv i de af den omhandlede erhvervsvirksomhed hidtil benyttede lokaler. Dette foreslår man ændret til, at udlejerens ønsker for sig selv, sin ægtefælle eller sine livsarvinger at benytte de af den omhandlede erhvervsvirksomhed hidtil benyttede lokaler i erhvervsøjemed. Man har fundet det rimeligt at medtage udlejerens ægtefælle, således at denne bliver ligestillet med udlejerens livsarvinger. Bortset herfra tilsigtes ingen realitetsændring, men den ændrede affattelse har alene til formål at tydeliggøre, at det ikke er en betingelse for opsigelsesretten, at der i lokalernes skal „drives“ erhverv, men at det er tilstrækkeligt, at de skal benyttes i erhvervsøjemed, f. eks. til lagerlokaler i forbindelse med udlejerens erhvervsvirksomhed, hvilket stemmer med nugældende retspraksis.

I 2. punktum foreslås det dernæst, at de i lejelovens § 86, stk. 1, nr. 2, pkt. a—d, fastsatte begrænsninger også skal gælde i tilfælde af opsigelse efter denne bestemmelse,