

F. t. l. om boligforholdene.

Stk. 2. Undtaget fra beskyttelsen er alle landbrugsejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 388 af 25. september 1951 § 1, og de dertil knyttede landbrugsvirksomheder. Undtaget fra beskyttelsen er endvidere de i § 70, stk. 2, nr. 1)—3), omhandlede lejemål.

§ 77.

Stk. 1. Dersom en lejer, der ifølge § 76 anser sig beskyttet efter reglerne i dette kapitel, efter udløbet af 1 år fra lejemålets ikrafttræden bliver opsagt af udlejeren til fraflytning af de lokaler, hvori lejerens virksomhed drives, og han vil påberåbe sig beskyttelsen, skal han senest 2 uger efter opsigelsens modtagelse enten give udlejeren skriftlig meddelelse herom eller fremsætte skriftlig indsigelse mod opsigelsen, og udlejeren må da forelægge denne for boligretten inden 2 uger efter meddelelsens eller indsigelsens modtagelse.

Stk. 2. Har lejemålet oprindeligt ifølge lejeaftalen kun skullet gælde for et bestemt tidsrum, men denne aftale er tilsidesat af retten i medfør af § 14, stk. 2, medregnes ved beregningen af 1 års fristen tidligere tidsbegrænsede lejemål, af hvilke det nuværende lejemål er en fortsættelse.

Stk. 3. Ved beregningen af retsafgift i sager, der anlægges i henhold til stk. 1, ansættes sagsgenstandens værdi til 1 års leje.

§ 78.

Bestrider udlejeren, at lejereren har krav på beskyttelse efter reglerne i dette kapitel, og kommer boligretten til det resultat, at lejereren ikke har krav på sådan beskyttelse, afsiger den kendelse herom.

§ 79.

Stk. 1. Kommer boligretten til det resultat, at lejereren har krav på beskyttelse, eller bestrides dette ikke af udlejeren, skal den ved kendelse afgøre, *enten* at lejereren uanset opsigelsen har ret til at fortsætte lejemålet uopsigeligt i et vist, nærmere fastsat åremål — dog ikke udover 5 år, i særlige tilfælde indtil 8 år —, og fastsætte vilkårene derfor, *eller* at lejemålet skal ophøre enten mod en af retten fastsat erstatning til lejereren eller uden erstatning.

Stk. 2. Vejledende for denne afgørelse må navnlig være: længden af det tidsrum,

hvori den erhvervsdrivende har haft sin forretning i de lejede lokaler, værdien af den kundekreds, som han ved sin virksomhed har oparbejdet, det nettooverskud, forretningen har givet pr. år, herunder om overskuddet har været stigende eller faldende, hans regelmæssige, rettidige lejebetaling, hans forhold iøvrigt overfor udlejeren gennem lejetiden, vægtige indvendinger mod hans person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

§ 80.

Stk. 1. Får lejereren ret til at fortsætte lejemålet, kan boligretten som betingelse for lejemålets fortsættelse bestemme, at der skal foretages sådanne ændringer i de hidtil gældende vilkår, som den anser for rimelige og retfærdige, derunder ændre den hidtil svarede leje, såfremt vægtige grunde taler derfor, såsom, *at* lejen oprindeligt har været urimelig lavt ansat, *at* forholdene på det pågældende sted siden den sidste fastsættelse af lejen har ændret sig således, at lejen ikke længere svarer til, hvad der må anses for rimeligt, *at* udlejeren har forbedret ejendommen så væsentligt, at også lejerens virksomhed derigennem har fået en værdiforøgelse, eller *at* der er sket en afgørende ændring i det almindelige prislag.

Stk. 2. Dersom parterne er enige om lejemålets fortsættelse, men uenige om vilkårene, fastsættes disse af boligretten.

§ 81.

Stk. 1. Såfremt boligretten fastsætter, at lejemålet skal ophøre mod erstatning til lejereren for det tab, han lider ved lejeforholdets ophævelse, skal erstatningen navnlig fastsættes under hensyn til:

- 1) Det antal år, lejereren 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 eller højere end sædvanligt for tilsvarende lokaler.
- 2) Den værdiforøgelse, det lejereren tilhørende inventar, skilte, køleanlæg, installationer og lign. lider ved, at forretningen standser, sammenlignet med dets værdi,