

taget pligten til lejlighedens vedligeholdelse med tapet, hvidtning og maling, nedsættes den andel, der ifølge stk. 3 afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt. I kommuner, hvor reglerne om nedsættelse af huslejenævn er gældende, jfr § 101, fastsættes nedsættelsens størrelse i mangel af parternes enighed af huslejenævnet jfr. §§ 116 og 124.

Stk. 5. Lejerens ret til at få foretaget vedligeholdelse for det til enhver tid på vedligeholdelseskontoen henstående beløb er gyldig mod enhver uden tinglysning.

Stk. 6. Reglerne i nærværende paragraf kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren.

Kapitel XI.

Særlige regler om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse.

§ 68. For hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, gælder de særlige regler i §§ 69-73.

Stk. 2. Undtaget fra uopsigeligheden i henhold til § 69, jfr. § 64, er dog:

1) Lejemål om lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesetablissementer, skove, parker o. lign., hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte etablissementer, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse.

2) Lejemål om garager, stalde o. lign.

3) Lejemål, som ifølge lejeaftalen kun skal gælde for et bestemt tidsrum og ophører med dettes udløb.

§ 69. Bestemmelserne i § 64, stk. 1-4 og 6 finder tilsvarende anvendelse, dog at ordene „treårsdagen“ og „tre år“ ændres til henholdsvis „femårsdagen“ og „fem år“.

§ 70. Uanset bestemmelsen i § 69, jfr. § 64, kan lejemål, på hvilke de særlige regler i §§ 74-83 om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom ikke bringes til anvendelse, opsiges til ophør med det i lejeforholdet gældende varsel, jfr. dog nedenfor nr. 2), pkt. b), i følgende tilfælde:

1) Når ejendommens nedrivning eller ombygning (helt eller delvis) medfører, at det lejede må rømmes helt eller delvis.

2) Når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede helt eller delvis til andet end beboelse. Dersom han ønsker at benytte det lejede helt eller delvis til andet end erhvervs- eller forretningsvirksomhed, kan retten til sidesætte opsigelsen, når den under hensyn til begge parter interesser finder imødekommelsen af udlejerens ønske åbenbart ubillig. I opsigelsesretten gælder følgende begrænsninger:

a) Opsigelse kan først afgives, når udlejerens har haft tinglyst skøde eller anden tinglyst adkomst på ejendommen i mindst 2 år. Udlejerens er berettiget til at regne nævnte frist fra det tidspunkt, da hans ægtefælle fik tinglyst adkomst på ejendommen.

b) Uanset om der i lejeforholdet måtte gælde et kortere varsel, tilkommer der lejeren et opsigelsesvarsel af 6 måneder til aftalt eller forudsat flyttedag.

c) Såfremt ejendommen ejes af flere personer i forening, kan opsigelsesretten kun benyttes til fordel for én 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.

d) Såfremt det lejede er udlejet delvis til beboelse, er det en betingelse for opsigelsesretten, at udlejerens ønsker selv at benytte en del af det lejede til beboelse.

3) Når udlejerens ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, og lejeren nægter at indgå på en til den øgede brugsværdi svarende forhøjelse af lejen. Bestemmelserne i § 65, stk. 1, nr. 6) 2. punktum, finder tilsvarende anvendelse.

4) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejemålet, navnlig hvor en offentlig interesse eller betydelige erhvervmæssige hensyn taler for at imødekomme udlejerens ønske.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 65, stk. 3 og 4, samt § 66 finder tilsvarende anvendelse.

§ 71. En lejer har i forhold til udlejerens ret til den efter hans forretnings og ejendommens art sædvanlige skiltning på de til det lejede hørende mure, døre og vinduer såvel som til anbringelse af markiser og sæd-