

vanlige udhængsskabe, automater, varer o. lign.

§ 72. Hvidtning af lokaler og lignende foranstaltninger, der påbydes af fabriktilsyn eller andet offentligt tilsyn med lejerens virksomhed, bekostes af lejerens.

§ 73. Lejere af butikker eller beværtningslokaler er, bortset fra midlertidig lukning på grund af opgørelse, retslig registrering eller lignende, pligtige at holde forretningen åben og i forsvarlig daglig drift.

Stk. 2. Når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren, medmindre andet er aftalt, ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte dem til drift af en sådan.

Kapitel XII.

Særlige regler om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom.

§ 74. Den, der driver en erhvervsvirksomhed eller en forretningsvirksomhed i lejet ejendom eller lejet del af en ejendom, således at virksomhedens stedlige forbliven i denne ejendom er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, har krav på beskyttelse efter reglerne i dette kapitel. Så længe opsigelse af lejemålet ikke er afgivet, kan reglerne i dette kapitel ikke ved aftale mellem parterne fraviges til ugunst for lejerens.

Stk. 2. Undtaget fra beskyttelsen er alle landbrugsejendomme, jfr. bekendtgørelse nr. 259 af 8. august 1958 af lov om landbrugs-ejendomme, § 1, og de dertil knyttede landbrugsvirksomheder. Undtaget fra beskyttelsen er endvidere de i § 68, stk. 2, nr. 1)-3), omhandlede lejemål.

§ 75. Dersom en lejer, der ifølge § 74 anser sig beskyttet efter reglerne i dette kapitel, efter udløbet af 1 år fra lejemålets ikrafttræden bliver opsagt af udlejerens 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 udlejerens meddelelse herom eller fremsætte indsigelse mod opsigelsen, og udlejerens 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 § 11, 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.

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

Stk. 2. Kommer boligretten til det resultat, at lejerens har krav på beskyttelse, eller bestrides dette ikke af udlejerens, skal den ved kendelse afgøre, *enten* at lejerens uanset opsigelsen har ret til at fortsætte lejemålet uopsigeligt i et vist, nærmere fastsat åremål — dog ikke ud over 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 lejerens eller uden erstatning.

Stk. 3. Vejledende for afgørelsen efter stk. 2 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 lejebetalinger, hans forhold i øvrigt overfor udlejerens gennem lejetiden, vægtige indvendinger mod hans person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

§ 77. Får lejerens 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* udlejerens har forbedret ejendommen så væsentligt, at også lejerens virksomhed derigennem har fået en værdis-