

forøgelse, eller at der er sket en afgørende ændring i det almindelige prislæg.

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

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

1) Det antal år, lejeren 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 værdiforringelse, det lejeren tilhørende inventar, skilte, køleanlæg, installationer o. lign. lider ved, at forretningen standser, sammenlignet med dets værdi, hvis forretningen kunne være fortsat på stedet.

3) De flytteudgifter, lejeren vil få.

4) Den fordel, den nye indehaver af lokalerne måtte få af den af lejeren oparbejdede kundekreds.

5) Det forhold, at den pågældende ejendom kun er opført som midlertidig, når dette er tilkendegivet lejeren ved lejemålets indgåelse.

Stk. 2. Boligretten skal, medmindre der foreligger særlige forhold, fastsætte, at erstatningen eller eventuelt en del af denne skal tilbagebetales til udlejeren, såfremt lejeren inden for en af retten fastsat tidsfrist, dog ikke ud over 3 år, og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale, på ny åbner forretning i samme branche. Indtil erstatningen er betalt tilbage eller den fastsatte tidsfrist udløbet, kan udlejeren nedlægge forbud mod, at lejeren åbner forretning i samme branche inden for den fastsatte afstand.

Stk. 3. Den fastsatte erstatning skal af udlejeren betales kontant inden 15 dage efter rettens kendelse med fradrag af skyldig leje, jfr. § 12, stk. 3, medmindre udlejeren inden denne frist har tilkendegivet lejeren, at han frafalder opsigelsen, i hvilket fald lejemålet uanset kendelsen fortsætter på de hidtil gældende vilkår. Har lejeren inden fristens udløb hverken modtaget er-

statningen eller tilkendegivelse fra udlejeren om, at han frafalder opsigelsen, fortsættes lejemålet på de hidtil gældende vilkår, medmindre lejeren inden en uge efter den nævnte frists udløb meddeler udlejeren, at han vil fastholde kravet på erstatning.

Stk. 4. Så længe en lejeren tilkommende erstatning for forholdets afbrydelse ikke er erlagt, er lejeren ikke pligtig at fraflytte det lejede.

§ 79. Såfremt der på ejendommen, hvori den pågældende erhvervsvirksomhed drives, ud over pligtig vedligeholdelse foretages væsentlige forbedringer, eller ejendommen underkastes en omfattende istandsættelse, ombygning eller nybygning, kan boligretten, dersom forholdene i øvrigt taler derfor, under en af udlejeren anlagt sag pålægge lejeren at bidrage til omkostningerne ved byggeforetagendet gennem en passende forhøjelse af lejen enten for en bestemt årrække eller for en ubestemt tid.

Stk. 2. Senest 2 uger efter boligrettens afgørelse kan lejeren, medmindre han har forpligtet sig til at bære en del af udgifterne ved forbedringerne m. v. over for udlejeren erklære, at han ikke vil betale den forhøjede leje, og han kan da opsiges med det i lejeforholdet gældende varsel.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 kan tidligst bringes i anvendelse fra 1. april 1961 og kun i kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel XVIII ikke er gældende.

§ 80. Dersom der skal foretages en fuldstændig nedrivning eller en indgribende ombygning af hele ejendommen eller en del af denne, således at virksomhedens fortsatte drift er uforenelig hermed, kan lejeren uanset bestemmelsen i § 69, jfr. § 64, opsiges med det i lejeforholdet gældende varsel.

Stk. 2. Finder boligretten, at betingelserne for opsigelsens berettigelse foreligger, kan den tillægge lejeren en passende erstatning for forholdets afbrydelse.

Stk. 3. Opsigelse i henhold til denne paragraf skal indeholde nærmere henvisning til opsigelsesgrunden samt oplysning om, at indsigelse må fremsættes inden 2 uger, hvorved reglerne i § 65, stk. 3, 2. og 3. punktum, finder tilsvarende anvendelse. Lejeren og udlejeren vil i øvrigt have at gå frem efter reglerne i § 75, stk. 1.

§ 81. En lejer, der på grund af ombygning efter opsigelse i medfør af § 80, stk. 1,