

lejeaftalen kun skuldet 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 udlejer, at lejer har krav på beskyttelse efter reglerne i dette kapitel, og kommer boligretten til det resultat, at lejer ikke har krav på sådan beskyttelse, afsiger den kendelse herom.

Stk. 2. Kommer boligretten til det resultat, at lejer har krav på beskyttelse, eller bestrides dette ikke af udlejer, skal den ved kendelse afgøre, *enten* at lejer 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 lejer 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 over for udlejer gennem lejetiden, vægtige indvendinger mod hans person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

§ 77. Får lejer 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 oprindelig har været urimelig lavt ansat, *at* forholdene på det pågældende sted siden den sidste fastsættelse af lejen har ændret sig således, at lejer ikke længere svarer til, hvad der må anses for rimeligt, *at* udlejer har forbedret ejen-

dommen 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.

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

1) Det antal år, lejer 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 lejer 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, lejer vil få.

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

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

Stk. 2. Boligretten skal, medmindre der foreligger særlige forhold, fastsætte, at erstatningen eller eventuelt en del af denne skal tilbagebetales til udlejer, såfremt lejer 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 udlejer nedlægge forbud mod, at lejer åbner forretning i samme branche inden for den fastsatte afstand.

Stk. 3. Den fastsatte erstatning skal af udlejer betales kontant inden 15 dage efter rettens kendelse med fradrag af skyldig leje, jfr. § 12, stk. 3, medmindre udlejer inden denne frist har tilkendegivet lejer, at han frafalder opsigelsen, i hvilket