

§ 17. Får lejereren i medfør af § 16 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 lejen ikke længere svarer til, hvad der må anses for rimeligt, at udlejereren 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 prislæg.

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

§ 18. Ved fastsættelse af en eventuel erstatning, jfr. § 16, skal boligretten navnlig tage 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 værdiforringelse, det lejereren 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, lejereren vil få.

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

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

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

Stk. 3. Den fastsatte erstatning skal af udlejereren betales kontant inden 15 dage efter rettens afgørelse med fradrag af skyldig leje, jfr. § 34, stk. 3, medmindre udlejereren inden denne frist har tilkendegivet lejereren, at han frafalder opsigelsen, i hvilket fald lejemålet uanset afgørelsen fortsætter på de hidtil gældende vilkår. Har lejereren inden fristens udløb hverken modtaget erstatning eller tilkendegivelse fra udlejereren om, at han frafalder opsigelsen, fortsættes lejemålet på de hidtil gældende vilkår, medmindre lejereren inden en uge efter den nævnte frists udløb meddeler udlejereren, at han vil fastholde kravet på erstatning.

§ 19. Såfremt der i medfør af § 16, jfr. § 18, er udbetalt lejereren erstatning for det tidligere lejeforholds afbrydelse og lejereren opnår lejemål om lokaler i den ombyggede ejendom, kan boligretten bestemme, at erstatningen eller eventuelt en del af denne skal tilbagebetales til udlejereren inden en af retten fastsat frist. Tilbagebetalingen betragtes som pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jfr. § 63, stk. 1, nr. 1). Dette gælder også, såfremt parterne uden rettens medvirken under tilsvarende omstændigheder har truffet aftale om tilbagebetaling af en ertstaning som nævnt.

§ 20. Reglerne i §§ 16-19 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejereren, så længe opsigelse af lejemålet ikke er afgivet.

Kapitel VI.

Om det lejedes overlevering, ødelæggelse og forringelse.

§ 21. Bliver det lejede ødelagt ved ildsvåde eller anden ulykke, bortfalder aftalen. Om lejereren kan kræve erstatning af udlejereren, afgøres efter lovgivningens almindelige regler.

Stk. 2. Hvis det lejede genopføres i væsentligt uændret skikkelse, finder reglerne i § 14, stk. 4, tilsvarende anvendelse.