

F. t. l. om leje af erhvervslokaler m.v.

- 1) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og lignende, hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse.
- 2) garager, stalde og lignende.

§ 58. Andre lejeforhold end de i § 57 nævnte kan udlejerens kun opsiges i følgende tilfælde:

- 1) Når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede, jf. dog § 59.
- 2) Når udlejerens dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Når udlejerens efter en ombygning selv ønsker at benytte det lejede, kan opsigelse dog kun ske efter nr. 1.
- 3) Når det må antages, at der trods udlejerens påmindelse ved det lejedes benyttelse ikke er iagttaget god skik og orden, eller når lejeren i øvrigt herved ved støjende adfærd, fysisk vold eller trusler herom har været til ulempe for ejendommen eller beboerne, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejerens kan ophæve lejeforholdet uden varsel.
- 4) Når lejeren trods udlejerens påmindelse ikke betaler lejen på den af udlejerens anviste måde, jf. § 16.
- 5) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet.

§ 59. Opsigelse efter § 58, nr. 1, kan kun ske, hvis:

- 1) udlejerens eller udlejerens ægtefælle har haft tinglyst skøde eller anden tinglyst adkomst på ejendommen i mindst 2 år, og
- 2) opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parterens forhold. Ved afgørelsen heraf skal der bl.a. tages hensyn til værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendinger mod lejeren person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

Stk. 2. Udlejerens kan ikke opsiges med hen-

blik på at drive erhverv i samme branche som lejeren.

Stk. 3. Er det lejede en ejerlejlighed, kan opsigelse efter § 58, nr. 1, kun ske, hvis:

- 1) lejeaftalen er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder og inden 1. januar 1980, eller
- 2) lejeren ved lejeaftalens indgåelse var bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 58, nr. 1.

§ 60. Opsiges en lejer efter § 58, nr. 2, skal udlejerens samtidig med opsigelsen tilbyde ham at leje lokaler af samme art som det opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.

§ 61. Ved lejeren opsigelse har udlejerens krav på 3 måneders varsel. Ved opsigelse af de i § 57, nr. 2, nævnte lejeforhold er opsigelsesvarslet 1 måned.

Stk. 2. Samtlige opsigelsesvarsler løber til aftalt flyttedag eller til den første hverdag i en måned, som ikke er dagen før en helligdag.

Stk. 3. Fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejerens bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejeren.

§ 62. Ved udlejerens opsigelse har lejeren krav på

- 1) 1 måneders varsel ved opsigelse af lejeforhold omfattet af § 57, nr. 2.
- 2) 3 måneders varsel ved opsigelse af lejeforhold omfattet af § 57, nr. 1, eller af § 58, nr. 3 og 4.
- 3) 6 måneders varsel ved opsigelse af lejeforhold efter § 58, nr. 2 og 5.
- 4) 1 års varsel ved opsigelse efter § 58, nr. 1.

Stk. 2. § 61, stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 63. Udlejerens opsigelse efter § 58 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejeren adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Opsigelsen skal tilige indeholde oplysning om lejeren rettighe-