

Lejeren tabte imidlertid sagen ved Højesteret, der i sin enstemmige afgørelse fandt, at den betingelse, der ligger i ordene »dog kun en lejer, mod hvem udlejer ikke kan fremsætte begrundede indsigelser« (dvs. rimeligt begrundede indsigelser), ikke var opfyldt.

Højesteret tilkendegiver i dommen, at »overdragelse af lejemålet til et anpartsselskab ikke i sig selv betyder overdragelse »til en lejer, mod hvem udlejer ... kan fremsætte begrundede indsigelser«, jf. herved lejekontraktens punkt 5« - og fortsætter derefter med en fremhævelse af *de* konkrete omstændigheder, som først og fremmest betød, at de med lejekontraktens punkt 5 stillede betingelser ikke var opfyldt.

Hvor afståelse sker til et aktie- eller anpartsselskab, er det nærliggende at finde et kompromis mellem udlejer- og lejerinteresserne, hvilket betyder, at der ved fortolkning af lejekontraktbestemmelser om afståelsesret må ses på, om man med bestemmelserne har søgt at imødegå risici for udlejeren i form af svigtende betalingssevne og miskreditering af de udlejede lokaler.

Det forekommer tilsvarende rigtigt at fortolke den gældende bestemmelse i lejelovens § 74 a på samme måde.

Det afgørende for løsningen af konflikten mellem udlejer og lejer er, om de tilsagn, som lejeren har knyttet til udøvelsen af afståelsesretten, er sådanne, at den betingelse udlejeren med ordene »dog kun til en lejer, mod hvem udlejer ikke kan fremsætte begrundede indsigelser« har stillet i lejekontrakten, er opfyldt, nemlig at udlejeren ikke vil risikere at få en dårlig betaler eller en lejer, som bringer lokalerne i miskredit, typisk som følge af manglende branchekendskab.

For fremover at imødegå »selskabsrisikoen« for udlejer er det således nødvendigt at justere den foreslåede deklaratoriske regel om afståelsesret ved indgåelsen af de enkelte aftaler på en sådan måde, at den betingelse, der ligger i ordene »medmindre udlejeren har saglige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette«, er opfyldt, navnlig i »selskabsrisiko-tilfældene«. Dels forsvinder den personlige hæftelse i disse tilfælde, dels beror karakteren af den drift, der kan bringe lokalerne i generel eller branchemæssig miskredit, nu på de til enhver tid værende aktionærer eller anpartshavere. Risikoen for udlejeren vil ikke alene kunne ændre karakter, hvis selskabet videreoverdrager lejemålet, men også hvis der overdrages anparter/aktier i selskabet på en sådan måde - et bestemmende antal anparter - at beslutningstageren bliver en anden.

Bestemmelserne i stk. 2-5 svarer til den gældende bestemmelse i lejelovens § 74 a, stk. 2, om genindtrædelsesret med enkelte ændringer.

Da den gældende bestemmelse om genindtrædelsesret volder en del problemer i praksis, har Lejelovskommissionens flertal anset en række - i vidt omfang alene tekniske - justeringer for påkrævet. Det foreslås således, at det gøres til en betingelse for at genindtræde, at den lejer, som genindtræder, har et helt eller delvis usikret tilgodehavende opstået i forbindelse med handelen med den lejer, som den pågældende har afstået lejemålet til, idet formålet med at genindtræde bl.a. er, at lejeren får mulighed for at redde sit tilgodehavende.

Det foreslås desuden, at der ikke blot - som hidtil - skal være genindtrædelsesret, hvis den lejer, der er afstået til, misligholder lejeaftalen, men også, hvis denne lejer siger op eller bliver opsagt.

Det foreslås endvidere gjort til en betingelse for at kunne genindtræde, at de tidligere lejere i forbindelse med afståelsen har underrettet udlejeren om, at der haves et usikret tilgodehavende hos den lejer, der er afstået til, ligesom det er en betingelse, at de pågældende lejere løbende har holdt udlejeren underrettet om deres respektive adresser.

For at sikre, at en tidligere lejer bliver bekendt med et lejeforholds ophør, foreslås der indført en pligt for udlejeren til at underrette de tidligere lejere om misligholdelsen eller opsigelsen, idet udlejeren skal følge en bestemt procedure, hvis lejemålet har været afstået flere gange.

En tidligere lejer skal herefter for at kunne genindtræde inden en bestemt frist fra udlejers underretning om misligholdelsen eller opsigelsen meddele udlejeren, om vedkommende ønsker at genindtræde i lejemålet.

Hvis flere ønsker at gentræde, gives der fortrinsret til den, der senest har afstået lejemålet.

Ved genindtrædelse efter misligholdelse er det som hidtil en betingelse, at den tidligere lejer inden 2 uger efter udlejers påkrav godtgør udlejeren alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med lejemålets ophør. Overskrides de nævnte frister, tilkommer genindtrædelsesretten efter forslaget den næste lejer i rækken.

Bestemmelsen i stk. 6 svarer til den gældende bestemmelse i lejelovens § 74 a, stk. 3.

Til § 58

§ 58, stk. 1, svarer til lejelovens § 75, stk. 1, bortset fra at det foreslås, at det gøres til en betingelse for æg-