

tefællens ret til at fortsætte lejeforholdet, at ægtefællen har deltaget i virksomhedens drift.

§ 58, stk. 2, svarer som udgangspunkt til lejelovens § 75, stk. 3. Det foreslås, at livsarvinger i alle typer af erhvervsvirksomheder skal have ret til at overtage et lejeforhold, når lejeren dør uden at efterlade sig ægtefælle, medmindre udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig det. Dog foreslås det, at det skal være en betingelse, at den pågældende livsarving skal have deltaget i virksomhedens drift for at kunne overtage lejeforholdet.

Endelig foreslås bestemmelsen udformet således, at lejerens svigerbørn ikke længere skal have ret til at overtage lejemålet.

Med indledningsordene: »I øvrigt« i forslaget § 58, stk. 3, sigtes der - på tilsvarende måde som i den gældende lejelovs § 75, stk. 4 - til de tilfælde, hvor den afdøde lejer hverken efterlader sig ægtefælle eller livsarvinger eller, hvor der ikke gøres brug af retten til at overtage lejeforholdet.

Det foreslås i overensstemmelse med Lejelovskommissionens forslag, at det udtrykkeligt kommer til at fremgå, at reglen i § 58, stk. 3, om udlejerens opsigelsesadgang, ikke gælder, såfremt lejeren har afståelsesret, og der forinden det tidspunkt, da udlejerens opsigelse skulle have haft virkning, gives meddelelse af dødsboet eller af den lejer, som der er afstået til, til udlejerens om, at afståelse har fundet sted. Endvidere skal dødsboet forinden udløbet af det sædvanlige opsigelsesvarsel have givet udlejerens meddelelse om, at afståelsesretten ønskes udnyttet.

I forhold til den gældende bestemmelse i lejelovens § 75, stk. 4, foreslås det, at bestemmelsen kun omfatter opsigelse fra udlejerens side i tilfælde af lejerens død. På baggrund af Lejelovskommissionens betænkning foreslås det, at opsigelse fra dødsboets side bør behandles efter dansk rets almindelige regler. Der ses ikke at være nogen grund til, at lejeforholdets ophør på grund af lejerens død skal underkastes andre regler end dem, der gælder f.eks. ved en lejers opsigelse af lejeforholdet med for kort varsel, jf. den nugældende lejelovs § 86, stk. 3. Man kan f.eks. forestille sig det tilfælde, at en lejer har påtaget sig uopsigelig i en årrække, og lejeren afgår ved døden umiddelbart efter aftalens indgåelse. Efter den nugældende lejelovs § 75, stk. 4, vil dødsboet slippe helt for at betale erstatning til udlejerens for lejetab i tiden, indtil dødsboet kunne sige lejeforholdet op med det varsel, som lejeren havde bundet sig til. En sådan regel afviger betydeligt fra dansk rets almindelige regler gældende for andre kontraktsforhold. Det forekommer mere rimeligt, at dødsboet - hvis dødsboet vælger at opsiges kontrakten - skal betale erstat-

ning for det tab, som udlejerens lider ved, at kontrakten opsiges med et kortere varsel end aftalt.

Såfremt dødsboet er insolvent, gælder bestemmelserne i dødsboskiftelovens §§ 69-73.

#### Til § 59

Bestemmelsen svarer til lejelovens § 77.

#### Til § 60

Bestemmelsen svarer til lejelovens § 78 bortset fra at det - ligesom ved dødsfald, jf. § 58, stk. 1 - foreslås, at det gøres til en betingelse for at fortsætte lejeforholdet, at ægtefællen har deltaget i virksomhedens drift.

#### Til § 61

Det foreslås i bestemmelsen, at lejeren ikke skal kunne give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejeren eller andre efter §§ 56 og 58, stk. 1, og §§ 59 og 60.

#### Til kapitel 11

Kapitlet om opsigelse foreslås ændret for så vidt angår kapitlets opbygning, så det i højere grad afspejler lovens system med hensyn til opsigelse.

Det foreslås således, at kapitlet begynder med reglerne om lejerens henholdsvis udlejerens adgang til at opsiges (§§ 62-63). Dernæst følger reglerne om tidsbegrænsede lejemål (§ 64). Herefter følger i nævnte rækkefølge: reglerne om opsigelsesvarsel (§ 65), reglerne om formkrav (§ 66), reglerne om opsigeserstatning (§§ 67 og 68) og reglerne om ufravigelighed (§ 69).

Herudover foreslås de gældende regler om opsigelse af erhvervslejeforhold ændret på en række punkter, hvoraf de væsentligste er følgende:

- 1) Tidsbegrænsede lejeaftaler.
- 2) Erhvervsbeskyttede lejeforhold.

#### Ad 1)

Efter den gældende bestemmelse i lejelovens § 80, stk. 1, ophører lejeforholdet, når en lejeaftale er tidsbestemt, uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Endvidere gælder, at den tidsbestemte lejeaftale ikke ved opsigelse kan bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt, eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

Bestemmelsen i den gældende lejelovs § 80, stk. 1, har i praksis ofte givet anledning til uenighed mellem udlejer og lejer, idet navnlig lejerne ofte ikke har været opmærksomme på, at opsigelse i lejeperioden