

hvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan der gives lejerens erstatning for opsigelsen.

Stk. 2. Ved fastsættelse af en eventuel erstatning efter stk. 1 skal boligretten ud over de i § 174, stk. 2, nævnte forhold navnlig tage hensyn til

- a) værdiforringelsen af lejerens inventar og lign. ved flytning,
- b) lejerens flytteudgifter,
- c) det forhold, at ejendommen skal nedrives eller ombygges og lejerens er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Stk. 3. Lejeren skal ikke fraflytte, før han har modtaget den erstatning, der er tilkendt ham, eller udlejerens ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbets betaling.

§ 176. Vil lejerens godkende opsigelsen, men kræve erstatning efter § 175, skal lejerens meddele udlejerens dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham.

Stk. 2. Lejeren må endvidere anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

§ 177. Boligretten kan fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejerens, hvis lejerens på ny åbner forretning i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale.

Stk. 2. Lejeren må ikke åbne forretning i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før han har tilbagebetalt erstatning i overensstemmelse med reglerne i stk. 1.

§ 178. Reglerne i §§ 164-176 kan, for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens, så længe udlejerens ikke har opsagt ham.

Stk. 2. Lejeren kan ikke give afkald på sin ægtefælles ret efter § 162, stk. 2.

Kapitel 21

Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 179. Udlejerens kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
- b) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejerens ikke trods udlejerens indsigelse er oplyst hermed.
- c) Når lejerens modsætter sig, at udlejerens eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 103, 104, 117 og 183.
- d) Når lejerens fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejerens.
- e) Når lejerens vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- f) Når lejerens helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- g) Når lejerens har tilsidesat god skik og orden, jf. § 156, stk. 1, litra a-i, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- h) Når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 157, stk. 1, litra a, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- i) Når lejerens har været pålagt retsfølger efter § 157, stk. 1, og ny overtrædelse af § 156 sker inden for 3 år fra pålægget og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- j) Når lejerens af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
- k) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.
- l) Når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Udlejerens kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejerens ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejerens. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerens restancen ikke betales inden fristens udløb. § 55, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejerens kræve 100 kr. + 2 pct.