

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

skab, gælder efter forslaget alene de begrænsninger i afståelsesretten, der følger af bestemmelsen i stk. 1, 1. pkt., hvorefter udlejeren kan anføre vægtige grunde som dårlig økonomi og manglende branchekundskab til at modsætte sig en afståelse.

Tilkommer afståelsesretten efter bestemmelsen i stk. 1, 1. pkt., en fysisk eller en juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset som i et aktie- eller anpartsselskab (f.eks. et interessentskab, et kommanditselskab, staten eller en kommune), gælder der ved afståelse til en fysisk person eller en sådan juridisk person efter forslaget ligeledes alene de begrænsninger i afståelsesretten, der følger af denne bestemmelse.

Det foreslås derimod i lyset af gældende retspraksis, at den afståelsesret, der efter forslagets deklaratoriske regel i stk. 1, 1. pkt., tilkommer en fysisk person eller en juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset som i et aktie- eller anpartsselskab, ikke uden videre giver ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab, jf. det foreslåede stk. 1, 2. pkt.

Da det forekommer hensigtsmæssigt ikke at hindre en sådan lejer i at omdanne sig til et aktie- eller anpartsselskab og fortsætte lejeforholdet i denne selskabsform f.eks. af skattemæssige årsager, foreslås det at give lejeren ret til at afstå til et sådant selskab, hvis lejeren har majoritet af stemmer i selskabet, på betingelse af, at lejeren ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav efter kontrakten, som den til enhver tid værende udlejer måtte have mod selskabet i lejeperioden.

Det foreslås i stk. 1, 3. pkt., at et sådant dannet aktie- eller anpartsselskab kun har ret til at afstå til et nyt aktie- eller anpartsselskab, hvis en fysisk person eller en anden juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset som i et aktie- eller anpartsselskab, har majoritet af stemmer i selskabet, og kun, hvis udlejeren ikke kan fremføre vægtige grunde mod den pågældende som nævnt i stk. 1, 1. pkt., f.eks. dårlig økonomi og manglende branchekundskab. Det er desuden en betingelse, at denne person ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav efter kontrakten, som den til enhver tid værende udlejer måtte have mod selskabet i lejeperioden.

Det foreslås i stk. 1, 4. pkt., at betingelserne i stk. 1, 3. pkt. skal opfyldes ved senere afståelse af det omhandlede lejemål.

Bestemmelsen i stk. 1, der kan fraviges på alle punkter, tager ikke stilling til spørgsmålet om en senere overgang af majoriteten af stemmer i selskaber som omhandlet i 2.- 4. pkt. til en anden. Det forekommer mest hensigtsmæssigt at overlade dette til lejeforholdets parter nærmere aftale. Selskabet er i en sådan si-

tuation stadig den samme juridiske person, og der er derfor ikke tale om »en anden lejer« og dermed en afståelsessituation som omhandlet i stk. 1, 1. pkt. Den i henhold til stk. 1, 2., 3. eller 4. pkt., stillede selvskyldnerkaution m.v. berøres ikke heraf.

Parterne bør i deres aftale klart beskrive indholdet af den afståelsesret, som de har forhandlet sig frem til, herunder om og i givet fald på hvilke betingelser en lejer som fysisk person skal have ret til at afstå lejemålet til et selskab m.v.

Bestemmelserne i stk. 2-5 svarer til den gældende bestemmelse i lejelovens § 74 a, stk. 2, om genindtrædelsesret med visse 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 tilgodehavende opstået i forbindelse med handelen med den lejer, som den pågældende har afstået lejemålet til, idet formålet med at genindtræde navnlig 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.

Forslaget om ret til at genindtræde ved opsigelse fra lejers side er en udvidelse i forhold til de gældende regler og skal ses i lyset af det nævnte formål med at genindtræde. Det forekommer heller ikke rimeligt, at en lejer ved selv at sige op kan afskære en tidligere lejer fra at genindtræde i lejeforholdet og dermed sikre sit tilgodehavende.

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 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.

Genindtrædelsesretten gælder kun for tidligere lejere. En kreditor, som har erhvervet et gældsbev. fra en tidligere lejer, opnår ikke ret til at (gen)indtræde i lejeforholdet.

Den lejer, som har overdraget sin fordring mod den lejer, der er afstået til, har ikke længere et tilgodehavende og kan derfor ikke genindtræde i lejeforholdet.

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