

en bestemt procedure, hvis lejemålet har været afstået flere gange.

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

Hvis flere ønsker at genindtræde, 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 udlejerens påkrav godtgør udlejerens alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse og udlejerens øvrige udgifter i forbindelse med lejemålets ophør. Overskrider 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 § 56

Bestemmelsen er ændret på væsentlige punkter i forhold til den gældende lejelovs § 75, der omhandler de efterladedes rettigheder ved lejerens død.

Efter stk. 1 har lejerens ægtefælle ligesom i dag en ret til at fortsætte lejeforholdet ved lejerens død.

Som noget nyt foreslås det, at lejerens ægtefælle skal have en tilsvarende ret i forhold til lejeforholdet i det tilfælde, hvor lejerens på grund af sygdom eller invaliditet får højeste eller mellemste førtidspension og ikke ønsker at drive virksomheden videre. Får lejerens derfor højeste eller mellemste førtidspension, vil lejerens ægtefælle efter stk. 1 kunne fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår i det tilfælde, hvor lejerens ikke ønsker at drive virksomheden videre.

Der foreslås i stk. 2 indført en mulighed for lejerens ægtefælle til at overtage lejeforholdet, hvis lejerens modtager folkepension og ikke ønsker at drive virksomheden videre.

Der vil i sådanne tilfælde være tale om en overtageelse af lejeforholdet, hvilket indebærer, at lejevilkårene ikke videreføres uændret, men kan genforhandles. Udlejerens kan modsætte sig, at lejerens ægtefælle overtager i denne situation, hvis udlejerens har vægtige grunde hertil, herunder ægtefællens økonomiske muligheder for at overtage lejeforholdet.

For at sikre, at ægtefællen kan overtage lejemålet på markedsvilkår, foreslås det i bestemmelsen, at udlejer ikke kan udleje til andre på lempeligere vilkår end de vilkår, som er blevet tilbudt ægtefællen. Det overlades som efter den gældende bestemmelse i lejelovens

§ 75, stk. 3, til domstolene at fastsætte retsvirkningerne af denne bestemmelse.

Lejerens ægtefælle kan tidligst udnytte retten efter stk. 1 eller 2 fra det tidspunkt, hvor lejerens har fået meddelelse om, at lejerens er berettiget til pension som nævnt i bestemmelserne.

Det foreslås endvidere i stk. 3, at lejerens livsarvinger eller svigerbørn med fornødent branchekendskab vil kunne overtage lejeforholdet i de tilfælde, som er nævnt i stk. 1 og 2, dvs. når lejerens dør eller får social pension. En sådan overtagelse indebærer som nævnt indgåelse af en ny lejeaftale.

Retten for lejerens livsarvinger og svigerbørn til at overtage lejeforholdet skal dog kun gælde, hvis lejerens ægtefælle ikke ønsker at benytte sig af sin ret efter stk. 1 og 2 til at fortsætte eller overtage lejeforholdet.

Overtager den pågældende ikke lejeforholdet, kan udlejerens ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end udlejerens har foreslået den pågældende.

Forslaget indebærer yderligere en udvidelse i forhold til lejelovens § 75 ved at omfatte alle typer af erhvervsvirksomheder og ikke som hidtil kun de såkaldt erhvervsbeskyttede lejeforhold.

Baggrunden for forslaget er et ønske om at forbedre mulighederne for at gennemføre generationsskifte i erhvervsvirksomheder. Det forekommer rimeligt, at lejerens skal kunne gennemføre generationsskifte i levende live i de tilfælde, hvor lejerens bliver pensionist. Behovet herfor vil være størst i lejeforhold, hvor det ikke er aftalt, at lejerens skal have afståelsesret.

Der foreslås en ny bestemmelse i stk. 4, hvorefter lejerens nærtstående ved lejerens død skal påberåbe sig retten til at fortsætte henholdsvis overtage lejeforholdet senest 6 uger efter, at dødsboets behandlingsmåde er afgjort af skifteretten.

I de tilfælde, hvor lejerens får højeste eller mellemste førtidspension, samt i de tilfælde, hvor lejerens får folkepension og ikke ønsker at drive virksomheden videre, skal retten til at fortsætte eller overtage lejeforholdet påberåbes i en meddelelse til udlejerens, hvor lejerens oplyser, at lejerens har fået tilkendt pension og ikke ønsker at drive virksomheden videre, og hvem der skal fortsætte eller overtage lejeforholdet.

I stk. 5 foreslås, for såvidt angår de tilfælde, hvor lejerens har afståelsesret, at dødsboet senest 6 uger efter, at dødsboets behandlingsmåde er afgjort, skal give udlejerens meddelelse om, at afståelsesretten ønskes udnyttet.

Det fremgår af stk. 6, der omhandler lejerens død, at hvis udlejerens ikke efter de 6 uger har modtaget meddelelse fra lejerens nærtstående om, at lejeforholdet ønskes fortsat eller overtaget, eller fra dødsboet