

udtryk for eksempler på, hvad erstatningsopgørelsen kan dække. Det vil derfor være domstolene, som i det konkrete tilfælde må vurdere, hvilket tab lejerer lider.

Når forslaget ikke indeholder en udtømmende opsømsning, skyldes det, at erhvervslejerforhold er meget forskellige, således at det er umuligt på forhånd at beskrive alle former for erstatningsberettigede tab.

De anførte eksempler på erstatningsposter svarer i det væsentlige til de poster, som efter gældende praksis normalt indgår ved beregningen af erstatning til en lejer efter den gældende bestemmelse i lejelovens § 89.

I bestemmelsen nævnes følgende eksempler på tabsposter:

1) Lejerens flytteudgifter.

Ud over selve udgiften til flytning kan man f. eks. forestille sig udgiften til flyttemeddelelser til kunder, udgiften til ændring i vejvisere og lignende samt udgiften til ændringer i brochuremateriale og brevpapir.

2) Værdiforringelse af lejerens inventar, installationer og lignende ved flytning.

Som eksempel kan nævnes maskiner og inventar, som skal tilpasses det nye sted, eller som ikke kan anvendes i de nye lokaler.

3) Værdien af de installationer efter driftsmæssige afskrivninger, forbedringer og andre indretninger, som lejerer med udlejerens samtykke har udført i det lejede for egen regning, og som lejerer ikke kan medtage uden væsentligt tab, medmindre lejerer har forpligtet sig til at foretage retablering.

Som eksempel herpå kan nævnes indretning af særlige omklædnings- og badefaciliteter til personalet, udluftningsanlæg og anlæg til tyverisikring. Den værdi, som skal erstattes, er den bogførte værdi.

4) Driftstab i normal flytteperiode.

Posten skal dække det tab, som lejerer lider ved, at virksomheden ligger stille i flytteperioden.

Det forhold, at virksomheden flytter til et andet lejemål, vil normalt ikke være til hinder for, at personalets ansættelsesforhold kan fortsætte. Det tab for lejerer, som opstår på grund af lønudgifter til personalet i flytteperioden, henhører under posten driftstab.

5) Lejerens rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Med denne bestemmelse er det hensigten, at der vil kunne ydes erstatning for de rimelige og sædvanlige omkostninger, som lejerer har i forbindelse med opsigelsen, herunder opgørelse af erstatningskrav.

Der er altså tale om udgifter, som relaterer sig til det »gamle« lejemål.

6) Andre udgifter, som med rimelighed kan henføres til opsigelsen.

Erstatning for værdien af lejevilkår, der er gunstigere end de gældende markedsmæssige vilkår, vil ikke kunne omfattes af bestemmelsen.

Udgiften til leje i et nyt lejemål vil ikke skulle omfattes af tabsopgørelsen. Dette gælder, selv om lejerer skal betale en højere leje eller nøglepenge, som i realiteten er en form for lejebetaling, et andet sted, ud fra den betragtning, at den højere leje generelt må antages at være udtryk for en højere lejeværdi, hvorfor lejerer ikke kan siges at lide et tab som følge af en højere leje i det nye lejemål.

Udgifter til en ejendomsmægler med henblik på formidling af et egnet lejemål kan heller ikke medtages som erstatningsberettiget post. Dette hænger sammen med, at det i forslaget er valgt at sondre mellem tab, som vedrører det gamle lejemål, og udgifter, som er forbundet med det nye lejemål.

I stk. 3, der gælder for de erhvervsbeskyttede lejerforhold, foreslås det, at udlejerer udover de i stk. 2 nævnte tabsposter skal betale lejerer en godtgørelse for værdien af den del af lejerens kundekreds, der mistes som følge af flytningen.

Udgangspunktet efter forslaget er, at godtgørelsen for tabt goodwill beregnes med udgangspunkt i virksomhedens årlige nettooverskud, men bestemmelsen udtrykker samtidig, at der kan forekomme tilfælde, hvor en sådan beregningsmåde ville være urimelig. Der kan f.eks. forekomme tilfælde, hvor en godtgørelse beregnet på denne måde vil give et meget lavt beløb i forhold til den mistede goodwill, hvorfor der efter omstændighederne vil kunne fastsættes en højere godtgørelse.

Ved fastsættelse af opsigeserstatningen skal der efter forslaget i bestemmelsens stk. 4 ses bort fra ændringer, som lejerer foretager i de lejede lokaler efter det tidspunkt, hvor lejerforholdet er opsagt. Det betyder, at de ændringer, som lejerer foretager i perioden, indtil udlejerer opsiger lejerforholdet, som udgangspunkt skal indgå i vurderingen af, om lejerer har lidt et tab.

Lejerer har dog ret til erstatning for ændringer, som lejerer har gennemført efter dette tidspunkt, fordi de pågældende ændringer har været påbudt eller fastsat ved lov. Ved opgørelse af erstatningen kan det tages i betragtning, om lejerer har udnyttet en eventuel mulighed for at søge dispensation fra krav om gennemførelse af sådanne ændringer i de tilfælde, hvor lejerer er opsagt.