

F. t. 1. om leje af erhvervslokaler m.v.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl.a. tages hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, lejerens forbedringer af disse og værdien af kundekredsen.

§ 63. Det kan aftales, at en lejeaftale skal være tidsbestemt, således at lejeforholdet ophører uden opsigelse ved udløbet af den aftalte lejetid. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt, eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

Stk. 2. Benytter lejereren med udlejerens viden det lejede i mere end 3 måneder efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejereren har opfordret lejereren til at flytte, fortsætter lejeforholdet på de aftalte vilkår bortset fra vilkåret om tidsbegrænsning.

Stk. 3. Tidsbegrænsningen kan tilsidesættes, hvis den på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Sag herom skal være anlagt senest 1 år efter lejeforholdets påbegyndelse, dog senest 6 måneder før den aftalte lejetids udløb. Er den tidsbestemte lejeaftale indgået for et kortere tidsrum end 6 måneder, skal retssag være anlagt uden ugrundet ophold efter lejeforholdets påbegyndelse.

Stk. 4. Ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter stk. 2 og 3, fortsætter lejeforholdet, og § 14 finder anvendelse på lejeforhold, der ikke er omfattet af § 62.

§ 64. Opsigelsesvarslet for lejer og udlejer er 3 måneder til den første i en måned. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for lejeforhold om garager, stalde og lignende.

Stk. 2. Ved opsigelse efter § 61, stk. 2, nr. 1, har lejereren krav på et opsigelsesvarsel på 1 år til aftalt flyttedag.

Stk. 3. Fraflytter lejereren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejereren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejereren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning efter fradrag af rimelige omkostninger, skal fragå i udlejerens krav over for lejereren.

§ 65. Udlejerens opsigelse efter § 61, stk. 2, skal være skriftlig og indeholde oplysning om opsigelsesgrunden samt lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Opsigelsen skal tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 66-67. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig, medmindre udlejer-

eren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 2. Vil lejereren ikke godkende opsigelsen, skal lejereren senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejereren, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejereren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i 1. pkt. nævnte frist, hvis udlejereren ønsker at opretholde opsigelsen.

§ 66. Ved opsigelse af andre lejeforhold end de nævnte i § 61, stk. 1, skal udlejereren bortset fra ved opsigelse som følge af lejerens misligholdelse betale lejereren erstatning for det tab, som denne lider som følge af opsigelsen, jf. stk. 2, samt godtgørelse for tabt goodwill, jf. stk. 3.

Stk. 2. I erstatningen efter stk. 1 indgår blandt andet

- 1) lejerens flytteudgifter,
- 2) værdiforringelse af lejerens inventar, installationer og lignende som følge af flytningen,
- 3) værdien efter driftsmæssige afskrivninger af de installationer, forbedringer og andre indretninger, som lejereren med udlejerens samtykke har udført i det lejede for egen regning, og som lejereren ikke kan medtage uden væsentligt tab, medmindre lejereren har forpligtet sig til at foretage retablering,
- 4) driftstab i normal flytteperiode,
- 5) lejerens rimelige udgifter til sagkyndig bistand, og
- 6) andre udgifter, som med rimelighed kan henføres til opsigelsen.

Stk. 3. Udlejereren skal udover de i stk. 2 nævnte tabsposter betale lejereren i et lejeforhold, der er omfattet af § 62, en godtgørelse for værdien af den del af lejerens kundekreds, der mistes som følge af flytningen. Godtgørelsen beregnes med udgangspunkt i virksomhedens årlige nettooverskud, medmindre dette på grund af særlige forhold vil være urimeligt.

Stk. 4. Ved fastsættelse af erstatning efter stk. 1 skal der ses bort fra de ændringer, som lejereren har foretaget efter det tidspunkt, hvor lejeforholdet er opsagt. Lejereren har dog ret til erstatning for ændringer, som lejereren har gennemført efter dette tidspunkt, fordi de pågældende ændringer har været påbudt af en offentlig myndighed eller fastsat ved lov.

Stk. 5. Lejereren skal udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at begrænse sit tab.

Stk. 6. Lejereren skal ikke fraflytte, før lejereren har modtaget den erstatning og godtgørelse, der