

**§ 170.** En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsiges efter § 160, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

*Stk. 2.* Ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl.a. tages hensyn til længden af det tidsrum, hvori forretningen har været drevet i de lejede lokaler, værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendinger mod lejerens person eller forretningsførelse, lejerens behandling af de lejede lokaler og lejerens forbedringer af disse.

**§ 171.** Opsiges en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, 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 § 170, 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 at lejerer er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

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

**§ 172.** Vil lejerer godkende opsigelsen, men kræve erstatning efter § 171, skal lejerer meddele udlejerer dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham.

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

**§ 173.** Boligretten kan fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejerer, hvis lejerer 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.* Lejerer må ikke åbne forretning i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før lejerer har tilbagebetalt er-

statning i overensstemmelse med reglerne i stk. 1.

**§ 174.** Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer.

## Kapitel 21

### *Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen*

**§ 175.** Udlejerer 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 lejerer ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- c) Når lejerer modsætter sig, at udlejerer eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 99, 100, 113 og 179.
- d) Når lejerer fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejerer.
- e) Når lejerer vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- f) Når lejerer helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejerer ikke er berettiget hertil, og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- g) Når lejerer har tilsidesat god skik og orden, jf. § 152, stk. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet.
- h) Når lejerer har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 153, stk. 1, litra a, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet.
- i) Når lejerer har været pålagt retsfølger efter § 153, stk. 1, og ny overtrædelse af § 152 sker inden for 3 år fra pålægget og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet.
- j) Når lejerer 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 lejerer i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.