

§ 17. Får lejerens i medfør af § 16 ret til at fortsætte lejemålet, kan boligretten som betingelse for lejemålets fortsættelse bestemme, at der skal foretages sådanne ændringer i de hidtil gældende vilkår, som den anser for rimelige og retfærdige, derunder ændre den hidtil svarede leje, såfremt vægtige grunde taler derfor, såsom at lejen oprindelig har været urimelig lavt ansat, at forholdene på det pågældende sted siden den sidste fastsættelse af lejen har ændret sig således, at lejen ikke længere svarer til, hvad der må anses for rimeligt; at udlejerens har forbedret ejendommen så væsentligt, at også lejerens virksomhed derigennem har fået en værdiforøgelse, eller at der er sket en afgørende ændring i det almindelige prislæg.

§ 18. Ved fastsættelse af en eventuel erstatning, jfr. § 16, skal boligretten navnlig tage hensyn til:

1) Det antal år, lejerens har drevet forretning i ejendommen, og det nettooverskud forretningen har givet pr. år, herunder om overskuddet har været stigende eller faldende, og til, om forretningens nettooverskud er påvirket af, at lejen har været lavere eller højere end sædvanligt for tilsvarende lokaler.

2) Den værdiforringelse, det lejerens tilhørende inventar, skilte, køleanlæg, installationer o. lign. lider ved, at forretningen standser, sammenlignet med dets værdi, hvis forretningen kunne være fortsat på stedet.

3) De flytteudgifter, lejerens vil få.

4) Den fordel, den nye indehaver af lokalerne måtte få af den af lejerens oparbejdede kundekreds.

5) Det forhold, at den pågældende ejendom kun er opført som midlertidig eller agtes nedrevet eller ombygget, og lejerens er gjort bekendt hermed ved lejemålets indgåelse.

Stk. 2. Boligretten skal, medmindre der foreligger særlige forhold, fastsætte, at erstatningen eller eventuelt en del af denne skal tilbagebetales til udlejerens; såfremt lejerens inden for en af retten fastsat tidsfrist, dog ikke ud over 3 år, og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale, på ny åbner forretning i

samme branche. Indtil erstatningen er betalt tilbage eller den fastsatte tidsfrist udløbet, kan udlejerens nedlægge forbud mod, at lejerens åbner forretning i samme branche inden for den fastsatte afstand.

Stk. 3. Den fastsatte erstatning skal af udlejerens betales kontant inden 15 dage efter rettens afgørelse med fradrag af skyldig leje, jfr. § 34, stk. 3, medmindre udlejerens inden denne frist har tilkendegivet lejerens, at han frafalder opsigelsen, i hvilket fald lejemålet uanset afgørelsen fortsætter på de hidtil gældende vilkår. Har lejerens inden fristens udløb hverken modtaget erstatning eller tilkendegivelse fra udlejerens om, at han frafalder opsigelsen, fortsættes lejemålet på de hidtil gældende vilkår, medmindre lejerens inden en uge efter den nævnte frists udløb meddeler udlejerens, at han vil fastholde kravet på erstatning.

§ 19. Såfremt der i medfør af § 16, jfr. § 18, er udbetalt lejerens erstatning for det tidligere lejeforholds afbrydelse og lejerens opnår lejemål om lokaler i den ombyggede ejendom, kan boligretten bestemme, at erstatningen eller eventuelt en del af denne skal tilbagebetales til udlejerens inden en af retten fastsat frist. Tilbagebetalingen betragtes som pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jfr. § 63, stk. 1, nr. 1). Dette gælder også, såfremt parterne uden rettens medvirken under tilsvarende omstændigheder har truffet aftale om tilbagebetaling af en erstatning som nævnt.

§ 20. Reglerne i §§ 16-19 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejerens, så længe opsigelse af lejemålet ikke er afgivet.

Kapitel VI.

Om det lejedes overlevering, ødelæggelse og forringelse.

§ 21. Bliver det lejede ødelagt ved ildsvåde eller anden ulykke, bortfalder aftalen. Om lejerens kan kræve erstatning af udlejerens, afgøres efter lovgivningens almindelige regler.

Stk. 2. Hvis det lejede genopføres i væsentligt uændret skikkelse, finder reglerne i § 14, stk. 4, tilsvarende anvendelse.