

siges med henblik på i lokalerne at drive erhverv i samme branche som lejerens.

- e) Lejemål om hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til ejerlejligheder, omfattes ikke af opsigelsesretten.

Stk. 3. Ved udlejerens ved opsigelse af lejemål om en beboelseslejlighed i henhold til stk. 1, nr. 1), 2), 4) eller 7), at der er eller senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejerens er opsagt, vil blive en anden lejlighed ledig i ejendommen, eller får han sådan viden, inden lejerens er flyttet, har lejerens fortrinsret til at overtage den anden lejlighed, såfremt den skal udlejes.

Stk. 4. En lejer, der på grund af ejendommens nedrivning eller ombygning efter opsigelse i medfør af stk. 1, nr. 1), må fraflytte det lejede, skal, såfremt der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lejligheder eller lokaler, have fortrinsret til lejemål af samme art som det opsagte. Ønsker flere opsagte at leje samme lejlighed eller lokaler, går den, hvis lejemål af den pågældende art var ældst, forud for de andre.

Stk. 5. Opsigelse i henhold til stk. 1 skal indeholde oplysning om opsigelsesgrunden samt om, at indsigelse må fremsættes senest 3 uger efter opsigelsens modtagelse, jfr. § 15. Indeholdes oplysninger som nævnt ikke i opsigelsen, er den ugyldig, medmindre lejerens inden udløbet af nævnte frist fremsætter indsigelse eller af udlejerens modtager oplysningerne. Har lejerens fået oplysningerne af udlejerens efter at have modtaget opsigelsen, regnes 3 ugers fristen fra det tidspunkt, da lejerens har modtaget den eller de manglende oplysninger.

Stk. 6. De i nærværende paragraf fastsatte bestemmelser kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejerens, forinden opsigelse er afgivet.

§ 15. I tilfælde af opsigelse i henhold til § 14, skal lejerens, såfremt han ikke vil godkende opsigelsen, senest 3 uger efter opsigelsens modtagelse, jfr. dog § 14, stk. 5, fremsætte skriftlig indsigelse derimod, og udlejerens må da forelægge opsigelsen for boligretten til godkendelse inden 3 uger efter indsigelsens modtagelse. Såfremt en opsigelse i medfør af § 14, stk. 1, nr. 5), ikke

godkendes, fastsætter retten efter begæring af en af parterne størrelsen af den til den øgede brugsværdi svarende forhøjelse af lejen. Ved afgørelsen heraf vil der være at tage hensyn til forbedringens karakter og betydning i forhold til ejendommens hidtidige tilstand og størrelsen af de med forbedringen forbundne rimelige udgifter, således at lejeforhøjelsen giver mulighed for en passende forrentning heraf og en under hensyn til foranstaltningens karakter sædvanlig afskrivning samt dækning for de som følge af forbedringen øgede udgifter til skatter, afgifter, vedligeholdelse, administration og forsikring i rimeligt omfang.

Stk. 2. Ved beregningen af retsafgift i sager, der anlægges i henhold til stk. 1, ansættes sagsgenstandens værdi til et års leje.

§ 16. Er et lejemål, der omfattes af § 12, ikke ved opsigelse eller på anden måde bragt til ophør senest 1 år efter lejemålets ikrafttræden, har lejerens ved opsigelse fra udlejerens side krav på beskyttelse af sin erhvervsmæssige interesse i lejemålet, dersom lejerens i de lejede husrum driver en erhvervs- eller forretningsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

Stk. 2. Vil lejerens over for en opsigelse fra udlejerens side påberåbe sig den i stk. 1 omhandlede erhvervsbeskyttelse, må han fremsætte indsigelse mod opsigelsen, jfr. § 15.

Stk. 3. Indbringes sagen for boligretten, jfr. § 15, kan denne bestemme, enten at lejerens skal have ret til at fortsætte lejemålet uopsigeligt i en periode på indtil 5 år, i særlige tilfælde indtil 8 år, eller at lejemålet skal ophøre evt. mod erstatning, jfr. § 18.

Stk. 4. Afgørelsen i henhold til stk. 3 træffes under hensyn navnlig til længden af det tidsrum, hvori den erhvervsdrivende har haft sin forretning i de lejede lokaler, værdien af den kundekreds, som han ved sin virksomhed har oparbejdet, det nettooverskud, forretningen har givet pr. år, herunder om overskuddet har været stigende eller faldende, hans regelmæssige, rettidige lejebetalinger, hans forhold i øvrigt over for udlejerens gennem lejetiden, vægtige indvendinger mod hans person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.