

dan art, at udlejerens kan ophæve lejeforholdet uden varsel.

- 4) Når lejeren trods udlejerens påmindelse ikke betaler lejen på den af udlejerens anviste måde, jfr. § 15.
- 5) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet.

§ 51. Opsigelse efter § 50, nr. 1, kan kun ske, hvis:

- 1) udlejerens eller udlejerens ægtefælle har haft tinglyst skøde eller anden tinglyst adkomst på ejendommen i mindst 2 år, og
- 2) opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold. Ved afgørelsen heraf skal der bl.a. tages hensyn til værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendiger mod lejeren person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

Stk. 2. Udlejerens kan ikke opsiges med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejeren.

Stk. 3. Er det lejede en ejerlejlighed, kan opsigelse efter § 50, nr. 1, kun ske, hvis:

- 1) lejeaftalen er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder og inden 1. januar 1980, eller
- 2) lejeren ved lejeaftalens indgåelse var bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 50, nr. 1.

§ 52. Opsiges en lejer efter § 50, nr. 2, skal udlejerens samtidig med opsigelsen tilbyde ham at leje lokaler af samme art som det opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.

§ 53. Ved lejeren opsigelse har udlejerens krav på 3 måneders varsel. Ved opsigelse af de i § 49, nr. 2, nævnte lejeforhold er opsigelsesvarslet 1 måned.

Stk. 2. Samtlige opsigelsesvarsler løber til aftalt flyttedag eller til den første hverdag i en måned, som ikke er dagen før en helligdag.

Stk. 3. Fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejerens bestrebe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerens ind-

vinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejeren.

§ 54. Ved udlejerens opsigelse har lejeren krav på

- 1) 1 måneders varsel ved opsigelse af lejeforhold omfattet af § 49, nr. 2.
- 2) 3 måneders varsel ved opsigelse af lejeforhold omfattet af § 49, nr. 1, eller af § 50, nr. 3 og 4.
- 3) 6 måneders varsel ved opsigelse af lejeforhold efter § 50, nr. 2 og 5.
- 4) 1 års varsel ved opsigelse efter § 50, nr. 1.

Stk. 2. § 53, stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 55. Udlejerens opsigelse efter § 50 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejeren adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Opsigelsen skal tillige indeholde oplysning om lejeren rettigheder efter § 56. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. Vil lejeren ikke godkende opsigelsen, skal han senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejerens må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfritestens udløb, hvis udlejerens ønsker at opretholde opsigelsen.

§ 56. En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsiges efter § 50, nr. 2-5, hvis en vurdering af de forhold, der er nævnt i § 51, stk. 1, nr. 2, fører dertil.

Stk. 2. Opsiges en lejer, som nævnt i stk. 1, kan der gives lejeren erstatning for opsigelsen.

Stk. 3. Ved fastsættelsen af en eventuel erstatning efter stk. 2 skal boligretten ud over de forhold, der er nævnt i § 51, stk. 1, nr. 2, tage hensyn til:

- 1) værdiforringelsen af lejeren inventar og lignende ved flytning,
- 2) lejeren flytteudgifter,
- 3) forretningens handelsværdi, og