

fra lejeforholdet og huslejenævnet har godkendt disse grunde.

§ 131. Opsigelse efter § 130, 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,
- 2) opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, hvorved der blandt andet skal tages hensyn til lejerens mulighed for at finde en anden passende bolig eller andet passende erhvervslejemål,
- 3) lejerens ikke er lejerrepræsentant.

Stk. 2. Samtidig med opsigelsen efter § 130, nr. 1, skal udlejerens, for at opsigelsen er gyldig tilbyde lejerens af en beboelseslejlighed anden passende bolig eller lejerens af et erhvervslejemål et andet passende erhvervslejemål inden for samme geografiske område.

Stk. 3. Er det lejede en ejerlejlighed eller et ejererhvervslejemål, kan opsigelsen efter § 130, nr. 1, kun ske, hvis

- 1) lejeaftalen er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder og ejererhvervslejemål og
- 2) lejerens ved lejeaftalens indgåelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed eller et ejererhvervslejemål, og at opsigelse kan ske efter § 130, nr. 1.

§ 132. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed eller et erhvervslejemål efter § 130, nr. 1-3 eller 7, skal udlejerens uden unødigt ophold tilbyde ham at leje en anden lejlighed eller et andet erhvervslejemål i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed eller et erhvervslejemål ledigt til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejerens er opsagt, og lejemålet skal udlejes.

Stk. 2. Opsiges en lejer efter § 130, nr. 2, skal udlejerens tillige samtidig med opsigelsen tilbyde ham at leje en lejlighed eller et erhvervslejemål af samme art som det opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lejligheder og/eller erhvervslejemål.

§ 133. Opsigelsesvarslet er 2 måneder til den første hverdag i en måned. Falder denne dag umiddelbart før en helligdag, gælder den førstkommande hverdag. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for de i § 129, nr. 1, nævnte lejeforhold.

Stk. 2. Ved opsigelse efter § 129, nr. 2, og §

130, nr. 1, har lejerens krav på et opsigelsesvarslet på mindst 1 år til aftalt flyttedag.

Stk. 3. Fraflytter lejerens inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejerens bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejerens.

§ 134. Udlejerens opsigelse efter § 129, nr. 2, og § 130 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse efter § 130 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis forbliven i ejendommen er af væsentlig værdi og betydning for virksomheden, kan kun opsiges efter § 130, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Ved afgørelsen efter 1. pkt. skal der blandt andet tages hensyn til længden af det tidsrum, virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, værdien af kundekredsen, vigtige indvendinger mod lejerens adfærd, forretningsførelse, behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

Stk. 3. Opsiges en lejer i henhold til stk. 2, skal der gives lejerens erstatning for opsigelsen. Ved fastsættelse af erstatning efter 1. pkt. skal huslejenævnet ud over de i stk. 2, 2. pkt., nævnte forhold navnlig tage hensyn til værdiforringelse af inventar ved flytning, flytteudgifter, og om lejerens ved lejeaftalens indgåelse er gjort bekendt med ejendommens nedrivning eller ombygning. Lejerens skal ikke fraflytte, før han har modtaget den tilkendte erstatning eller udlejerens ved bankgaranti har stillet sikkerhed for erstatningsbeløbets betaling.

Stk. 4. Vil lejerens godkende opsigelsen, men kræve erstatning efter stk. 3, skal han meddele udlejerens dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham. Lejerens må endvidere indbringe sit krav for huslejenævnet senest 6 uger efter udløbet af den i 1. pkt. nævnte frist.

Stk. 5. Har lejerens til hensigt at åbne forretning på ny i samme branche inden for en tidsfrist på 3 år og inden for en kortere afstand fra det tidligere forretningslokale, må han ikke gøre dette, før han har tilbagebetalt hele erstatningen eller en af huslejenævnet fastsat del af denne.

Stk. 6. Vil lejerens ikke godkende opsigelsen, skal han senest 6 uger efter, at opsigelsen er