

varme og vand gælder uanset tidligere modstående aftale.

Kapitel 10

Brugsrettens overgang til andre

§ 54. En lejer, der i henhold til aftale med udlejer har ret til at fremleje det lejede, må ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værgen samtykket. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og § 20 i lov om ægteskabets retsvirkninger finder tilsvarende anvendelse.

§ 55. Lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejeren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette. Tilkommer retten efter 1. pkt. en fysisk eller en juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har lejeren dog alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejeren har majoritet af stemmer i selskabet, og kun, hvis lejeren ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejers side. Et selskab, der er indtrådt i lejeforholdet efter 2. pkt., har på samme måde alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis en fysisk person eller en anden juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har majoritet af stemmer i selskabet og opfylder betingelserne i 1. pkt., og kun, hvis denne stiller sikkerhed som nævnt i 2. pkt. Ved senere afståelse af lejemålet finder 3. pkt. tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Tidligere lejere har ret til at genindtræde i lejeforholdet, såfremt lejeaftalen med den lejer, der er afstået til, er ophørt på grund af misligholdelse eller opsigelse fra lejerens side.

Stk. 3. Genindtrædelsesretten er betinget af, at den tidligere lejer har et tilgodehavende opstået i forbindelse med handelen med den lejer, der er afstået til, og at udlejeren er underrettet herom ved afståelsen. Det er desuden en betingelse, at den tidligere lejer har holdt udlejer underrettet om sin adresse.

Stk. 4. Udlejer skal underrette de lejere, der opfylder betingelserne i stk. 3, om lejeforholdets

ophør på grund af misligholdelse eller opsigelse som nævnt i stk. 2 og give dem en frist på mindst 2 og højst 4 uger til at erklære, om de vil genindtræde i lejeforholdet. Underretning af flere lejere skal ske samtidigt.

Stk. 5. Ønsker flere lejere at genindtræde i lejeforholdet, tilkommer genindtrædelsesretten den lejer, der senest har afstået lejeforholdet. Det er dog en betingelse, at den i stk. 4 nævnte frist er overholdt, og ved genindtrædelse efter misligholdelse tillige en betingelse, at den tidligere lejer senest 2 uger efter udlejerens påkrav godtgør udlejeren alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsettelse og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med lejeforholdets ophør. Overskrider en lejer disse frister, tilkommer retten til at genindtræde den lejer, der herefter senest har afstået lejeforholdet.

Stk. 6. Lejeren må ikke uden sin ægtefælles samtykke afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 54, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 56. Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet. Det samme gælder, hvis lejeren modtager højeste eller mellemste førtidspension og ikke ønsker at drive virksomheden videre.

Stk. 2. Modtager lejeren folkepension, og ønsker lejeren ikke at drive virksomheden videre, har lejerens ægtefælle ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig det. Overtager ægtefællen ikke lejeforholdet, kan udlejeren ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end udlejeren har foreslået ægtefællen.

Stk. 3. I de i stk. 1 og 2 nævnte tilfælde har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig det. Det er dog en betingelse, at lejerens ægtefælle ikke ønsker at fortsætte eller overtage lejeforholdet, jf. stk. 1 og 2. Det er endvidere en betingelse, at den pågældende har fornødent kendskab til den branche, hvori forretningen hidtil har været drevet, og ønsker selv eller sammen med sin ægtefælle at føre forretningen videre. Overtager den pågældende ikke lejeforholdet, kan udlejeren ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end udlejeren har foreslået den pågældende.