

F. t. l. om leje af erhvervslokaler m.v.

Stk. 4. I tilfælde af lejerens død kan rettigheder efter stk. 1 eller 3 kun påberåbes, hvis meddelelse om, at retten gøres gældende, er kommet frem til udlejerens senest 6 uger efter, at dødsboets behandlingsmåde er afgjort. Får lejerens pension, kan rettigheder efter stk. 1-3 påberåbes ved, at lejerens giver udlejerens meddelelse om, at retten gøres gældende, senest samtidig med meddelelse om, at lejerens får pension og ikke ønsker at drive virksomheden videre.

Stk. 5. Har lejerens afståelsesret, skal dødsboet senest 6 uger efter, at boets behandlingsmåde er afgjort, give meddelelse til udlejerens om, at afståelsesretten ønskes udnyttet.

Stk. 6. Har udlejerens i tilfælde af lejerens død ikke rettidigt modtaget meddelelse efter stk. 4 eller 5, kan udlejerens opsigelse lejeaftalen med sædvanligt varsel.

§ 57. I tilfælde af lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til lejemålet, har fortrinsret til dette.

§ 58. Har lejerens forladt sin ægtefælle, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 56, stk. 1.

§ 59. Lejerens kan ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejerens eller andre efter § 54, § 56, stk. 1-3, og §§ 57 og 58.

Kapitel 11

Opsigelse

§ 60. Lejerens kan frit opsigelse lejeaftalen.

Stk. 2. Lejerens må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsigelse lejeforhold om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 54, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 61. Udlejerens kan opsigelse lejeforhold om

- 1) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, forretningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og lignende, hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse, og

- 2) garager, stalde og lignende.

Stk. 2. Andre lejeforhold kan udlejerens, bortset fra opsigelse efter § 14, kun opsigelse i følgende tilfælde:

- 1) Når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede, jf. dog stk. 3 og § 62.
- 2) Når udlejerens dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, jf. dog § 62.
- 3) Når lejerens trods udlejerens påmindelse ikke har iagttaget god skik og orden ved det lejedes benyttelse, eksempelvis når lejerens ved støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde har været til ulempe for ejendommen eller dem, der lovligt færdes i ejendommen, herunder når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejerens kan ophæve lejeforholdet uden varsel.
- 4) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet, jf. dog § 62.

Stk. 3. En opsigelse efter stk. 2, nr. 1, skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, idet der bl.a. skal tages hensyn til, hvor længe udlejerens har ejet ejendommen. Opsigelse efter stk. 2, nr. 1, kan ikke ske i de i § 62 nævnte lejeforhold med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.

Stk. 4. Opsiges en lejer efter stk. 2, nr. 2, skal udlejerens samtidig med opsigelsen tilbyde lejerens at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.

Stk. 5. Lejerens kan opsigelse, uanset om den i stk. 2, nr. 3, beskrevne adfærd udøves af lejerens selv, dennes personale eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, herunder ved fremleje.

Stk. 6. Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan der i uopsigelighedsperioden ikke ske opsigelse efter stk. 2, nr. 1, 2 og 4.

§ 62. En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsigelse efter § 61, stk. 2, nr. 1, 2 og 4, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.