

§ 170. En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsiges efter § 160, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl.a. tages hensyn til længden af det tidsrum, hvori forretningen har været drevet i de lejede lokaler, værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendinger mod lejerens person eller forretningsførelse, lejerens behandling af de lejede lokaler og lejerens forbedringer af disse.

§ 171. Opsiges en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan der gives lejereren erstatning for opsigelsen.

Stk. 2. Ved fastsættelse af en eventuel erstatning efter stk. 1 skal boligretten ud over de i § 170, stk. 2, nævnte forhold navnlig tage hensyn til

- a) værdiforringelsen af lejerens inventar og lign. ved flytning,
- b) lejerens flytteudgifter,
- c) det forhold, at ejendommen skal nedrives eller ombygges, og at lejereren er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Stk. 3. Lejereren skal ikke fraflytte, før lejereren har modtaget den erstatning, der er tilkendt den pågældende, eller udlejereren ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbets betaling.

§ 172. Vil lejereren godkende opsigelsen, men kræve erstatning efter § 171, skal lejereren meddele udlejereren dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham.

Stk. 2. Lejereren må endvidere anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

§ 173. Boligretten kan fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejereren, hvis lejereren på ny åbner forretning i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale.

Stk. 2. Lejereren må ikke åbne forretning i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før lejereren har tilbagebetalt er-

statning i overensstemmelse med reglerne i stk. 1.

§ 174. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel 21

Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 175. Udlejereren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
- b) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejereren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- c) Når lejereren modsætter sig, at udlejereren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 99, 100, 113 og 179.
- d) Når lejereren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejereren.
- e) Når lejereren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- f) Når lejereren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejereren ikke er berettiget hertil, og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- g) Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 152, stk. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet.
- h) Når lejereren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 153, stk. 1, litra a, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet.
- i) Når lejereren har været pålagt retsfølger efter § 153, stk. 1, og ny overtrædelse af § 152 sker inden for 3 år fra pålægget og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet.
- j) Når lejereren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
- k) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.
- l) Når lejereren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.