

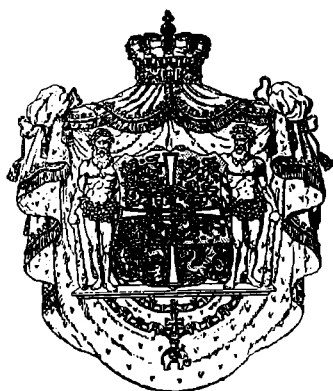
Lov

(Nr. 55 — 1937)

om

Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom.

Amalienborg, den 23. Marts 1937.



København.

A/S. J. H. Schultz Bogtrykkeri.

1938.

Vi Christian den Tiende, af Guds Naade Konge til Danmark og Island, de Venders og Goters, Hertug til Slesvig, Holsten, Stormarn, Ditmarsken, Lauenborg og Oldenburg, *Gøre vitterligt*: Rigsdagen har vedtaget og Vi ved Vort Samtykke stadfæstet følgende Lov:

§ 1.

Stk. 1. Den, der driver en Erhvervsvirksomhed eller en Forretningsvirksomhed i lejet Ejendom eller lejet Del af en Ejendom, saaledes at Virksomhedens stedlige Forbliven i denne Ejendom er af væsentlig Betydning og Værdi for Virksomheden, har Krav paa Beskyttelse efter denne Lovs Regler.

Stk. 2. Det er en Betingelse for Beskyttelsen, at Ejendommen er beliggende i København, Frederiksberg eller Gentofte Kommune, i en Købstadkommune, der ved den sidste almindelige Folketælling havde mere end 15 000 Indbyggere, eller en af disse Kommuner Forstæder.

Stk. 3. Efter Indstilling fra vedkommende Kommunalbestyrelse kan Indenrigsministeren bestemme, at denne Lovs Regler ogsaa skal finde Anvendelse i andre Købstadkommuner eller bymæssige Bebyggelser end de i Stk. 2 nævnte.

Stk. 4. Undtaget fra Beskyttelsen uden Hensyn til Beliggenheden er alle Landbrugs-ejendomme, jfr. Lov Nr. 106 af 3. April 1925 § 1, og de dertil knyttede Landbrugs-virksomheder. Undtaget fra Beskyttelsen er endvidere Lejemaal om Lokaler til Restauration, Butik, Kiosk eller tilsvarende Brug paa Banegaarde, i Teatre, Foreningsbygninger, Forlystelsesetablissementer o. lign., hvor Forretningen maa antages hovedsagelig at blive søgt af det Publikum, der benytter de nævnte Etablissementer, og hvor Forretningen staar i direkte Tilknytning til disse.

§ 2.

Stk. 1. Der nedsættes en Voldgiftsret for København, Frederiksberg og Gentofte Kommuner og i øvrigt en Voldgiftsret for hver Amsraadskreds med de i denne beliggende Købstæder og Flækker, dog kun for saa vidt der i Kredsen findes Købstadkommuner eller bymæssige Bebyggelser, for hvilke Loven er gældende, jfr. § 1, Stk. 2 og 3. Voldgiftsretten bestaar af en Formand og 4 andre Medlemmer, hvoraf to vælges af Lejeren og to af Udlejeren i den paagældende Sag. Formanden, der enten skal have bestaaet juridisk Embedseksamen eller dansk juridisk Eksamen med første Karakter, vælges for tre Aar ad Gangen af Præsidenten for Landsretten i den Landsdel, hvortil vedkommende Voldgiftskreds hører. Stillingen som Formand for Voldgiftsretten for

København, Frederiksberg og Gentofte Kommuner beklædes dog af Formanden for den ved Lov om Leje § 76 for de nævnte Kommuner nedsatte Voldgiftsret.

Stk. 2. Samtlige Medlemmer af Voldgiftsretten skal have dansk Indfødsret, være fuldmyndige, ikke være dømt for en i den offentlige Mening vanærende Handling eller frakendt de borgerlige Rettigheder og ikke være ude af Raadighed over deres Bo.

Stk. 3. Naar en af Parterne i Lejeforholdet indbringer Spørgsmaal vedrørende dette for Voldgiftsretten, skal han samtidig udpege de 2 Medlemmer af Retten, som det paahviler ham at vælge. Han skal endvidere samtidig opfordre den anden Part til at vælge sine 2 Medlemmer og til inden 2 Uger at give Meddelelse om dette Valg til Voldgiftsrettens Formand.

Stk. 4. Har den anden Part ikke inden den nævnte Frist valgt sine 2 Medlemmer uden at have faaet Udsættelse hermed hos Voldgiftsrettens Formand, betragtes han som udeblevet fra Voldgiften.

§ 3.

Stk. 1. Dersom en Lejer, der ifølge § 1 anser sig beskyttet efter denne Lov, efter Udløbet af 1 Aar fra Lejemaalets Ikrafttræden bliver opsagt af Udlejeren til Fraflytning af de Lokaler, hvori Lejerens Virksomhed drives, og han ikke kan blive enig med Udlejeren om Lejemaalets Fortsættelse eller om Vilkaarene herfor, kan Lejeren indbringe Spørgsmaalet herom for Voldgiftsretten i den Voldgiftskreds, i hvilken Ejendommen er beliggende, naar han senest en Maaned efter Opsigelsens Modtagelse indleverer skriftlig Begæring herom til Voldgiftsretten.

Stk. 2. Hvor der haves Ret til at lade Spørgsmaal vedrørende Lejeforhold underkaste Prøvelse for ved nærværende Lov nedsatte Voldgiftsretter, er Søgemaal ved de ordinære Domstole udelukket. Indsigelse mod Sagens Behandling for Voldgiftsretten maa senest fremsættes den første Dag, Parterne møder for Retten. Opstaar der saaledes Tvist om, hvorvidt der haves Ret til at lade et Spørgsmaal underkaste Prøvelse for Voldgiftsretten, afgør denne Ret Tvisten ved en af Grunde ledsaget Kendelse, ligesom Retten selv ved saadan Kendelse kan afvise en for den indbragt Sag. Voldgiftsrettens Kendelser angaaende dens Kompetence kan paakæres til Højesteret. Reglerne i Lov om Rettens Pleje, Kapitel 37, finder tilsvarende Anvendelse, dog at Kærefristen er 3 Dage.

Stk. 3. Udebliver Udlejeren uden lovligt Forfald, betragtes Opsigelsen som endeligt frafaldet; udebliver Lejeren uden lovligt Forfald, betragtes den som endeligt godkendt. Der afsiges Kendelse om Indtrædelsen af de foreskrevne Virkninger af Udeblivelse.

Stk. 4. Er Virkningerne for Udeblivelse indtraadt for en af Parterne, kan den udeblevne Part begære Sagen genoptaget og fortsat fra det Punkt, hvor Forhandlingen paa Grund af Udeblivelsen standsede for hans Vedkommende, naar han godtgør, at Udeblivelsen var ham utilregnelig. Reglerne i Lov om Rettens Pleje, jfr. Bekg. Nr. 212 af 1. Oktober 1936 § 373, Stk. 1, 2det—4de Pkt., og Stk. 2—4, samt § 374, 1ste og sidste Pkt., finder tilsvarende Anvendelse.

§ 4.

Stk. 1. Voldgiftsrettens Formand skal først søge at mægle mellem Udlejeren og Lejeren og tilvejebringe et Forlig mellem dem, enten om Lejemaalets Fortsættelse og Vilkaarene herfor eller om en Fraflytning mod en passende Erstatning, eller eventuelt uden en saadan. Opnaas der Forlig, indføres dette i Voldgiftsrettens Retsbog og underskrives af begge Parterne og har herefter samme Gyldighed som en ny Lejekontrakt eller som en Aftale om Ophævelsen af Lejeforholdet, mod eller uden Erstatning.

Stk. 2. De i Medfør af denne Lov indgaaede Forlig kan tvangsfuldbyrdes efter Lovgivningens almindelige Bestemmelser om Fuldbyrkelse af Forlig og Domme.

§ 5.

Stk. 1. Dersom der ikke opnaas Forlig som i § 4 nævnt, skal Voldgiftsretten ved Kendelse afgøre, *enten* at Lejemaalet skal fortsættes uopsigeligt i et vist, nærmere fastsat Aaremaal — dog ikke ud over 5 Aar, i særlige Tilfælde indtil 8 Aar —, og fastsætte Vilkaarene derfor, *eller* at Lejemaalet skal ophøre, enten mod en af Voldgiftsretten fastsat Erstatning til Lejeren eller uden Erstatning.

Stk. 2. Saafremt Voldgiftsretten fastsætter, at Lejemaalet skal ophøre mod Erstatning til Lejeren, skal det, medmindre der foreligger særlige Forhold, fastsættes, at Erstatningen eller eventuelt en Del af denne skal tilbagebetales til Udlejeren, saafremt Lejeren inden for en af Voldgiftsretten fastsat Tidsfrist, dog ikke ud over 3 Aar, og inden for en af Voldgiftsretten fastsat Afstand fra det tidligere Forretningslokale, paa ny aabner Forretning i samme Branche. Indtil Erstatningen er betalt tilbage, eller den fastsatte Tidsfrist udløbet, kan Udlejeren nedlægge Forbud mod, at Lejeren aabner Forretning i samme Branche inden for den fastsatte Afstand.

Stk. 3. Dersom Parterne er enige om Lejemaalets Fortsættelse, men uenige om Vilkaarene, fastsættes disse af Voldgiftsretten.

Stk. 4. Voldgiftsrettens Kendelser er upaaankelige og endelige; de kan tvangsfuldbyrdes efter Lovgivningens almindelige Bestemmelser om Fuldbyrdelse af Forlig og Domme.

§ 6.

Inden Afgørelsen skal Voldgiftsretten iværksætte en nøje Undersøgelse af alle Forholdets faktiske Omstændigheder, derunder en Undersøgelse paa Stedet, og til dette Formaal indkalde Udlejer og Lejer til at afgive personlig Forklaring. Voldgiftsretten kan ogsaa indkalde andre, der maatte være økonomisk interesserede i Sagen eller særlig egnede til at oplyse denne. Voldgiftsretten er berettiget til at lade afholde sagkyndigt Skøn til Oplysning i Sagen.

§ 7.

Stk. 1. Naar Sagen maa anses for tilstrækkelig oplyst, skal Voldgiftsretten træffe sin Afgørelse efter en nøje Afvejelse og Vurdering af samtlige Sagens Omstændigheder. Vejledende for Afgørelsen maa navnlig være: Længden af det Tidsrum, hvori den erhvervsdrivende har haft sin Forretning i de lejede Lokaler, Værdien af den Kundekreds, som han ved sin Virksomhed har oparbejdet, det Nettooverskud, Forretningen i de sidste 3 Aar gennemsnitlig har givet pr. Aar, hans regelmæssige, rettidige Lejebetaling, hans Forhold i øvrigt over for Udlejeren gennem Lejetiden, vægtige Indvendinger mod hans Person eller Forretningsførelse, hans Behandling af de lejede Lokaler og hans Forbedringer af disse.

Stk. 2. Saafremt Voldgiftsretten fastsætter en Fornyelse af Lejemaalet, kan den bestemme saadanne Ændringer i de hidtil gældende Vilkaar, som den anser for rimelige og retfærdige, derunder ændre den hidtil svarede Leje, saafremt vægtige Grunde taler derfor, saasom, at Lejen oprindelig har været urimelig lavt ansat, at Forholdene paa det paagældende Sted siden den sidste Fastsættelse af Lejen har ændret sig saaledes, at Lejen ikke længer svarer til, hvad der maa anses som rimeligt, at Udlejeren har forbedret Ejendommen saa væsentligt, at ogsaa Lejerens Virksomhed derigennem har faaet en betydelig Værdiforøgelse, eller at der er sket en afgørende Ændring i det almindelige Prislag.

§ 8.

Stk. 1. Saafremt der paa Ejendommen, hvori den paagældende Erhvervsvirksomhed drives, ud over pligtig Vedligeholdelse, foretages væsentlige Forbedringer eller Ejendom-

men underkastes en omfattende Istandsættelse, Ombygning eller Nybygning, kan Voldgiftsretten, dersom Forholdene i øvrigt taler derfor, efter skriftlig Begæring fra Udlejeren paalægge Lejeren at bidrage til Omkostningerne ved Byggeforetagendet gennem en passende Forhøjelse af Lejen enten for en bestemt Aarrække eller for ubestemt Tid.

Stk. 2. Senest 2 Uger efter Voldgiftsrettens Afgørelse kan Lejeren, medmindre han har forpligtet sig til at bære en Del af Udgifterne ved Forbedringerne m. v., skriftligt over for Udlejeren erklære, at han ikke vil betale den forhøjede Leje, og han kan da opsiges med det i Lejeforholdet gældende Varsel.

§ 9.

Stk. 1. Dersom der skal foretages en fuldstændig Nedrivning eller en indgribende Ombygning af hele Ejendommen eller en Del af denne, saaledes at Virksomhedens fortsatte Drift er uforenelig hermed, kan Lejeren, uanset Bestemmelsen i Lov om Leje § 55, jfr. § 60, opsiges med det i Lejeforholdet gældende Varsel.

Stk. 2. Lejeren kan indbringe Spørgsmaalet om, hvorvidt de i Stk. 1 nævnte Betingelser for Opsigelsens Berettigelse foreligger, for Voldgiftsretten i Overensstemmelse med Reglerne i § 3, og Voldgiftsretten kan paa Lejerens Forlangende fastsætte en passende Erstatning til ham for Forholdets Afbrydelse.

Stk. 3. Erstatningen kan — medmindre det kun drejer sig om en Ombygning af en mindre Del af Ejendommen —, naar Lejeren er opsagt med det i Lejeforholdet gældende Varsel, dog mindst et Aar, ikke overstige en rimelig Godtgørelse, dels for hans direkte Udgifter til Flytning inden for samme By, dels for den Værdiforringelse, det Lejeren vilhørende Inventar, Skilte, Køleanlæg, Installationer o. lign. lider ved, at Forretningen maa flytte, sammenlignet med dets Værdi, hvis Forretningen kunde være fortsat paa Stedet.

§ 10.

Stk. 1. Uanset Bestemmelsen i Lov om Leje § 55, jfr. § 60, kan Lejeren opsiges med det i Lejeforholdet gældende Varsel,

- 1) naar Udlejeren ved Lejerens Fraflytning vil have ejet Ejendommen i mindst et Aar regnet fra Tinglysning af Skøde eller anden lovlig Adkomst og for sig selv eller sine Livsarvinger ønsker at drive et Erhverv i de af den omhandlede Erhvervsvirksomhed hidtil benyttede Lokaler,
- 2) naar vægtige Grunde i øvrigt gør det særlig magtpaaliggende for Udlejeren at blive løst fra Lejemaalet, navnlig hvor en offentlig Interesse eller betydelige erhvervsmæssige Hensyn taler for at imødekomme Udlejerens Ønske.

Stk. 2. Det er en Betingelse for Udlejerens Ret til Opsigelse efter Stk. 1, at Voldgiftsretten finder hans Ønske rimeligt og retfærdigt begrundet. Naar Opsigelsesret indrømmes, kan Voldgiftsretten fastsætte en passende Erstatning til Lejeren for Lejeforholdets Afbrydelse.

§ 11.

Stk. 1. I de Tilfælde, hvor Lejeforholdet efter Voldgiftsrettens Afgørelse skal afbrydes, og der skal ydes Lejeren Erstatning for det Tab, han lider ved Lejeforholdets Ophævelse, skal Erstatningen fastsættes under Hensyn til:

- a) det Antal Aar, Lejeren har drevet Forretning i Ejendommen, og det Nettooverskud, Forretningen i de sidste 3 Aar gennemsnitlig har givet pr. Aar, dog at der vil være at tage Hensyn til, om Forretningens Nettooverskud er paavirket af, at Lejen har været lavere end sædvanligt for tilsvarende Lokaler;

- b) den Værdiforringelse, det Lejeren tilhørende Inventar, Skilte, Køleanlæg, Installationer o. l. lider ved, at Forretningen standser, sammenlignet med dets Værdi, hvis Forretningen kunde være fortsat paa Stedet;
- c) de Flytteudgifter, Lejeren vil faa;
- d) den Fordel, den nye Indehaver af Lokalerne maatte faa af den af Lejeren oparbejdede Kundekreds;
- e) det Forhold, at den paagældende Ejendom kun er opført som midlertidig, naar dette er tilkendegivet Lejeren ved Lejemaalets Indgaaelse.

Stk. 2. Den saaledes fastsatte Erstatning skal af Udlejeren betales kontant inden 15 Dage efter Voldgiftsrettens Kendelse, med Fradrag af den skyldige Leje. I modsat Fald kan Lejeren inden en Uge derefter bestemme, om han vil fastholde Kravet paa Erstatning eller vil fortsætte Lejemaalet paa de hidtil gældende Vilkaar.

Stk. 3. Saa længe en Lejeren tilkommende Erstatning for Forholdets Afbrydelse ikke er erlagt, er Lejeren ikke pligtig at fraflytte det lejede.

§ 12.

Stk. 1. Med Hensyn til Retsforholdet i Tilfælde af Lejerens Død, Separation eller Skilsmisse m. v. henvises til Bestemmelserne i Lov om Leje §§ 65—66.

Stk. 2. For saa vidt angaar de i nærværende Lov omhandlede Lejemaal, er, saafremt der ikke ifølge Lov om Leje § 65 tilkommer Lejerens Ægtefælle Ret til at indtræde i Lejemaalet, men Lejeren efterlader sig Livsarvinger eller Svigerbørn, der er oplært i den Branche, hvori Forretningen hidtil har været drevet, en af Livsarvingerne berettiget til at overtage Lejemaalet i hans Sted paa de for dette gældende Vilkaar, saafremt den paagældende ønsker personlig at drive Forretningen videre. Tvist herom kan indbringes for den fornævnte Voldgiftsret, dog at Tvist mellem Livsarvingerne om, hvem af dem der bør have Fortrin til at overtage Lejemaalet, afgøres ved Kendelse af Skifteretten i den Retskreds, i hvilken Ejendommen er beliggende, eller, saafremt Arvingerne er enige derom, af den Skifteret, under hvilken Boets Behandling henvises. Bestemmelsen i Lov om Leje § 65, Stk. 1, om Udlejerens Ret finder tilsvarende Anvendelse.

§ 13.

Stk. 1. Forinden Valg af Formænd for de ovenfor omhandlede Voldgiftsretter — undtagen Voldgiftsretten for København, Frederiksberg og Gentofte Kommuner — indkalder Landsrettens Præsident Repræsentanter for de i Voldgiftskredsen værende interesserede Erhvervsorganisationer og Lejer- og Udlejerorganisationer til et Møde og indhenter paa dette deres Udtalelser om, hvilke Personer der maatte findes egnede til Formandsstillingen. Endelig Bestemmelse om, med hvilke Organisationer der skal forhandles, træffes af Indenrigsministeren.

Stk. 2. Nærmere Regler om Fremgangsmaaden ved Valget gives ved kongelig Anordning.

§ 14.

Tid og Sted for Voldgiftsrettens Møder bestemmes af Formanden. Retsbog føres i Overensstemmelse med de i Lov om Rettens Pleje Kap. 3 givne Regler. Reglerne i Lovens Kap. 5 om Tilfælde, hvor Rettens Personer skal eller kan vige deres Sæde, finder tilsvarende Anvendelse. Kære efter § 64 sker til den Landsret, i hvis Kreds Voldgiftskredsen ligger.

§ 15.

Stk. 1. Om Procesmaaden gælder med de fornødne Lempelser de for borgerlige Sager gældende Grundsætninger i Lov om Rettens Pleje, 2. Bog, samt Kap. 27—30. Den i Lovens Kap. 39 angivne særlige Procesmaade er anvendelig. I Retten til at lade møde ved Rettergangsfuldmægtig gælder ingen Indskrænkninger for Parterne.

Stk. 2. Den, mod hvem Sagen anlægges, er pligtig at møde for Voldgiftsretten ogsaa uden for den Retskreds, hvor han har Værneting.

Stk. 3. Behandlingen af Sagerne skal fremskyndes mest muligt. Kendelse skal afsiges inden 14 Dage, efter at Sagen er optaget.

§ 16.

Den i Lov om Rettens Pleje Kap. 29 omtalte Pligt for Parterne til at give Møde personlig for Voldgiftsretten for at besvare Spørgsmaal gælder uden Afstandsbe grænsning. Efter Voldgiftsrettens Bestemmelse kan Afhøringen dog undtagelsesvis foregaa for Underretten paa det Sted, hvor Parten bor eller opholder sig.

§ 17.

Stk. 1. Som Vidne er enhver pligtig uden Afstandsbe grænsning at give Møde for Voldgiftsretten, naar denne bestemmer det.

Stk. 2. I øvrigt er enhver til Oplysning i Sager, der foreligger Voldgiftsretten til Afgørelse, pligtig at møde som Vidne for den Underret, i hvis Retskreds han bor eller opholder sig, efter Indkaldelse i Overensstemmelse med de til enhver Tid gældende Regler om Vidners Indkaldelse.

§ 18.

Stk. 1. Med Hensyn til Rettens Bemyndigelse til at udmelde Syns- og Skøns mænd skal Grænserne for Rettens Embedsomraade (Lov om Rettens Pleje § 196, Stk. 2) anses for at være den i § 171, Stk. 2, 2det Punktum, angivne Afstand fra Voldgiftsrettens Mødested.

Stk. 2. For Syns- og Skøns mænds Pligt til at give Møde til Afhjemling finder Reglerne i nærværende Lovs § 17 tilsvarende Anvendelse.

§ 19.

Stk. 1. Voldgiftsrettens Formand afgør ved Kendelse de Tvistigheder, som under Vidneførsel eller Syns- og Skøns-Optagelse opstaar for Retten.

Stk. 2. Kære sker til den Landsret, i hvis Kreds Voldgiftskredsen er beliggende.

§ 20.

Om Godtgørelse til Vidner, Syns- og Skøns mænd gælder Lov om Rettens Pleje henholdsvis § 192 og § 211.

§ 21.

Stk. 1. Nærmere Regler om Fremgangsmaaden ved Sagernes Behandling for Voldgiftsretten og om andre Foranstaltninger til Gennemførelsen af nærværende Lov gives ved kongelig Anordning.

Stk. 2. Til Bestridelse af Udgifterne til Voldgiftsretten, derunder Honorarer til dens Medlemmer og til Sekretærhjælp, svares der af Parterne i hver enkelt Sag en Afgift. Nærmere Regler om Afgiftens Beregning i Forhold til Arbejdets Omfang samt Sagens Størrelse og Betydning fastsættes af Indenrigsministeren.

§ 22.

Indtil Formændene for de i § 2 nævnte Voldgiftsretter er valgt, fungerer Dommeren i den ordinære Underret i den Retskreds, hvori Ejendommen er beliggende, som Voldgiftsrettens Formand.

§ 23.

Stk. 1. Denne Lov træder i Kraft den 1. April 1937.

Stk. 2. Denne Lov gælder ikke for Færøerne.

Hvorefter alle vedkommende sig have at rette.

Givet paa Amalienborg, den 23. Marts 1937.

Under Vor Kongelige Haand og Segl.

Christian R.

(L. S.)

Bertel Dahlgaard.