

© Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck A/S 1993
 Sat med Times
 og trykt hos Nørhaven A/S, Viborg
 Bogbinder Chr Hendriksen og søn, Skive
 Printed in Denmark 1993
 1. udgave 1993
 ISBN 87-17-06442-2

Forlagsredaktion: Erik Nørskov
 Grafisk tilrettelægning: Erik Nørskov

Mangfoldiggørelse af indholdet af denne bog eller dele deraf er i henhold til gældende dansk lov om ophavsret ikke tilladt uden forudgående aftale med
 Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck A/S. Dette forbud gælder såvel tekst som illustrationer og omfatter enhver form for mangfoldiggørelse, det være sig ved trykning, fotokopiering, duplikering, båndindspilling, lagring på elektroniske medier mv.

Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck A/S
 Købmagergade 49
 1150 København K

Indhold

Indledning	13
Forhistorie og forarbejder	15
Erhvervslejeloven (lovbekendtgørelse nr. 90 af 5/2 1992)	20
Kapitel 1 Lovens anvendelsesområde	
§ 1 Omfattede aftaleforhold	
Stk. 1 Lejebegreb	
n 1 leje	25
n 2 brugsforhold med væsentlige ejermomenter	27
n 3 sammensatte kontraktsforhold	28
n 4 forpagtning og franchising	29
n 5 leasing	33
n 6 fremleje	38
n 7 lokaler	39
n 8 udelukkende anvendes til andet end beboelse	40
Stk. 2 Sammenkoblede enheder	
n 9 omfatter en lejeaftale såvel ... som	41
n 10 hver sin fysiske enhed	42
n 11 gælder loven for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse	43
n 12 varsling af lejeforhøjelse	45
Stk. 3 Leje andet end penge	
n 13 leje betales med andet end penge, herunder ved arbejde	46
§ 2 Anden lovgivning	
Stk. 1 Særlovgivning	
n 1 særlige regler i anden lovgivning	47

Stk. 2 Lejelov	
n 2 reguleres ved lov om leje	49

Kapitel 2 Ændring af lejevilkår

§ 3 Lejeværdiforhøjelse

Stk. 1 Væsentlig lavere / 4-års intervaller

n 1 væsentligt lavere	51
n 2 lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt	52
n 3 virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse	52
n 4 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft	54

Stk. 2 Bortset fra visse forbedringer

n 5 ses der bort fra	57
n 6 forbedringer som L har udført	58
n 7 forbedringer efter sanering og byfornyelse	60
n 8 lejen som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring	61

Stk. 3 Nøglepenge / sale og lease back

n 9 vederlag som L har betalt til U for at overtage lejemålet	64
n 10 del af aftalen om dennes køb af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem købsprisen og lejens størrelse	67

Stk. 4 Bevisbyrde / sammenligningslejemål

n 11 dokumentere	73
n 12 repræsentativ del	77
n 13 lejemål	80
n 14 kvarteret eller området	83
n 15 sammenlignelige	84
n 16 beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedlige- holdelsestilstand	85
n 17 vilkår	89

Stk. 5 Fordeling over 4 år

n 18 fordeles over 4 år	91
-------------------------------	----

Stk. 6 Forbehold ved uopsigelighed

n 19 uanset aftalt uopsigelighed	92
n 20 forbeholdt sig at kunne regulere lejen	93

§ 4 Varsling af lejeværdiforhøjelse

Stk. 1 Forhøjelsesvarsel

n 1 3 måneders varsel	95
-----------------------------	----

Stk. 2 Formkrav

n 2 fremsættes skriftligt	95
n 3 lejeforhøjelsens størrelse	95
n 4 fordelingen i h.t. § 3 stk. 5	96
n 5 grunden til lejeforhøjelsen	96
n 6 L's adgang til at gøre indsigelse	97
n 7 ugyldigt	98

Stk. 3 Indsigelse

n 8 indsigelse senest 6 uger efter	98
n 9 anlægge sag ved boligretten	100
n 10 senest 6 uger efter lejerfristens udløb	101
n 11 fastholde kravet om lejeforhøjelse	102

Stk. 4 Foreløbig lejeforhøjelse

n 12 oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse	103
n 13 lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse .	104
n 14 regulering af depositum	105
n 15 forrentes	106

§ 5 Lejeværdinedsættelse

Stk. 1 Væsentlig højere

n 1 væsentlig højere	108
n 2 fremtidige leje nedsat til et beløb, der er rimeligt	109

Stk. 2 Interval / varsel

n 3 virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft	111
n 4 virkning 3 måneder efter	112
n 5 kravets fremsættelse	112
n 6 tvist	114
n 7 lejebetaling og -regulering	114

Stk. 3 Det lejedes værdi / bevisbyrde	
n 8 det lejedes værdi	115
n 9 dokumentationspligten påhviler lejerens	115
Stk. 4 Fordeling over 4 år	
n 10 fordeles over 4 år	117
n 11 tilbagevirkende kraft og tilbagebetaling	117
§ 6 Skatteforhøjelse	
n 1 sammenhæng med andre reguleringsmetoder	122
n 2 fravigelig	123
Stk. 1 Skatteforøgelse/uopsigelighed	
n 3 forøges	124
n 4 ejendomsskatter	126
n 5 lejeforhøjelse for de lokaler, som skatten vedrører	127
n 6 uanset aftalt uopsigelighed	128
Stk. 2 Fredede ejendomme	
n 7 fredede ejendomme	128
Stk. 3 Fordeling mellem lejemål	
n 8 fordeles	129
Stk. 4 Forhøjelsesvarsel	
n 9 3 måneders varsel	131
n 10 virkning fra det tidspunkt udgiften er pålagt ejendommen	131
Stk. 5 Formkrav	
n 11 fremsættes skriftligt	132
n 12 beregning af hvorledes ændringen af lejen fremkommer	132
n 13 L's adgang til at gøre indsigelse	132
n 14 ugyldigt	132
Stk. 6 Indsigelse	
n 15 senest 6 uger efter indsigelse, der angiver på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes	132
n 16 anlægge sag ved Boligretten	134

n 17 senest 6 uger efter lejerfristens udløb	134
n 18 fastholde kravet om lejeforhøjelse	134

§ 7 Afgiftsforhøjelse

Stk. 1 Afgifter

n 1 pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter efter takster der er fastsat eller godkendt af det offentlige	135
n 2 til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejrning, kontrolmåling eller lignende	136

Stk. 2 Bidrag/engangsudgifter

n 3 nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige	137
n 4 engangsudgift	138

§ 8 Skatte- og afgiftsnedsættelse

Stk. 1 Bortfald/nedsættelse

n 1 skal U foretage en tilsvarende lejenedsættelse	139
n 2 fredede ejendomme	140

Stk. 2 Formkrav

n 3 skriftlig meddelelse senest 6 uger efter	141
--	-----

§ 9 Fravigelse/aftalt regulering

Stk. 1 Fravigelse

n 1 ikke fraviges til skade for L	143
---	-----

Stk. 2 Fredningsaftale

n 2 kan gensidigt fraskrive sig	145
n 3 tillagt L afståelsesret og genindtrædelsesret	148

Stk. 3 Nyopførte ejendomme

n 4 en ejendom der er påbegyndt efter lejeaftalens indgåelse	149
--	-----

Stk. 4 Reguleringsklausuler

n 5 i medfør af særlige reguleringsklausuler reguleres på anden måde	152
n 6 illustrerende regneeksempler	154

n 7 i en 12-årig periode efter lejeaftalens indgåelse eller i den periode parterne har aftalt efter stk. 2	155
n 8 tillige skal kunne reguleres efter § 3	157
n 9 kan U ikke kræve lejen reguleret	161

Kapitel 3 Boligretten

§ 10 Boligretten

n 1 lægdommere	163
n 2 besigtigelse	166
n 3 syn og skøn og sagkyndig erklæring	168
n 4 sagsomkostninger	171

Kapitel 4 Lovens ikrafttræden mv.

§ 11 Ikrafttræden af lov nr. 829 af 21/12 1988

§ 12 Overgangsregler, lejeværdiforhøjelse

Stk. 1 Forhøjelse fra ikrafttræden

n 1 lejeværdiforhøjelse efter § 3 fra 1. januar 1989	176
--	-----

Stk. 2 Efterbetaling

n 2 efterbetale lejeværdiforhøjelser	177
--	-----

Stk. 3 Forhøjelse efter lejelov § 47

n 3 lejeværdiforhøjelse efter § 47 til ikrafttræden efter 31. december 1988	177
--	-----

Stk. 4 Interval efter § 47 forhøjelse

n 4 tidligst få virkning 4 år efter en lejeværdiforhøjelse efter § 47	178
---	-----

§ 13 Overgangsregler, sammenkoblede enheder

n 1 indtil 1993	179
n 2 den samlede leje kun forhøjes med indtil 25 kr. pr. m ²	179

§ 14 Færøerne og Grønland

Ikrafttræden af ændringslov nr. 934 af 27/12 1991

Stk. 1 Lovens ikrafttræden

n 1 træder i kraft den 1. januar 1992	182
---	-----

Stk. 2 Lejeaftaler indgået efter ikrafttræden

n 2 § 1 nr. 2	184
n 3 § 1 nr. 3	185
n 4 § 1 nr. 8	186

Stk. 3 Nedsættelseskrav

n 5 krav om lejenedsættelse, der rejses efter den 21. november 1991	187
--	-----

Stk. 4 Retsafgift i sager anlagt efter ikrafttræden

n 6 ændringslovens stk. 4	189
---------------------------------	-----

Forkortelser af love, tidsskrifter og domme mv. 190

Forkortelser af litteraturhenvisninger 192

Domsregister 193

Tidsskriftsartikler om erhvervslejelov mv. 197

Stikordsregister 199

Indledning

Denne kommentar til erhvervslejeloven er en videreførelse af rækken af tidligere kommentarer til lejeloven. Ved de tidligere udgaver er samtlige leje- og boliglove samlet og kommentarerne er udsendt i to bind. Lovstoffet udvides bestandigt, og på grund af de hyppige ændringer, især af visse af lovene, vil den nye kommentar blive opdelt i kommentar til lejelov, til boligreguleringslov, til erhvervslejelov og til andelsboliglov og ejerlejlighedslov. Dette vil gøre det muligt at udsende reviderede udgaver af kommentarerne enkeltvis i takt med behovet.

En lang række lovbestemmelser af væsentlig betydning for erhvervslejemål findes i lejeloven. Det gælder også specialbestemmelser, som kun har betydning for erhvervslejemål. Det har været overvejet at kommentere disse bestemmelser i nærværende kommentar af hensyn til kommentarens praktiske brug. Imidlertid ville en sådan opdeling ikke kunne baseres på entydige og logiske kriterier, og der ville fortsat være en lang række afgrænsningsvanskeligheder, som ville gøre det vanskeligt at orientere sig om, hvorvidt en kommentar fandtes i kommentaren til erhvervslejeloven eller kommentaren til lejeloven. Det er derfor valgt at fastholde den grundlæggende systematik, som baserer sig på stoffets ordning i de to love.

Selvom kommentaren således opdeles i fem kommentarer, vil den dog fortsat udgøre et hele. Systematikken i behandling af stoffet og de grundlæggende principper for, hvilket stof der medtages, vil således være gennemgående:

Kommentarer til hver enkelt § er opbygget således, at der først gives en henvisning til erhvervslejeloven af 1988 og til de modsvarende bestemmelser i lejeloven. Dernæst følger en litteraturnote, hvor så vidt muligt al foreliggende litteratur er nævnt. Der henvises først til Kallehauge og Blom: Kommentar til lejelovene 1980 og Tillæg 1984, derpå til generelle fremstillinger af lejeretten og erhvervslejeretten og til slut til afsnit i andre fremstillinger og til artikler normalt i kronologisk følge. I næste afsnit gøres rede for lovebestemmelsens tilblivelse, med en gengivelse af de bemærkninger, som bestemmelsen var ledsaget af, dels i lovforslaget, dels i betænkninger fra Folketingets Boligudvalg, således at der bliver direkte adgang til lovenes forarbejder. Ved de enkelte afsnit er der ingen spaltehenvisning til Folketingstidende,

men i det indledende afsnit om lovens forhistorie og forarbejder, er spaltehenvisninger til Folketingstidende medtaget.

I visse tilfælde, er redegørelse for tidligere bestemmelser, litteratur og forarbejder dog givet ikke i indledningen til en paragraf, men til et stk. i en paragraf.

Herefter følger de egentlige kommentarer, der er ordnet med udgangspunkt i lovbestemmelsens tekst. I enkelte tilfælde, hvor der har været behov derfor, er der dog i særskilte afsnit anført kommentarer, der ikke er relateret til enkelte ord i lovbestemmelsen.

I kommentaren er medtaget trykte domme fra Ugeskrift for Retsvæsen indtil U 1993 nr. 17. Alle nyere domme er anført, mens der er foretaget en vis begrænsning med hensyn til henvisninger og citeringer af ældre retspraksis. Domme trykt i Grundejernes Domssamling (indtil Huset i 1993/4) og i andre trykte domssamlinger er medtaget i det omfang, der er tale om praksis, der tager stilling til problemer, som ikke har fundet løsning i retspraksis trykt i Ugeskrift for Retsvæsen. Utrykte domme er kun medtaget i begrænset omfang, og kun hvor utrykte domme har særlig interesse, fordi der ikke findes nogen eller kun meget sparsom trykt praksis.

For at begrænse kommentarens omfang er praksis, der har været gengivet i tidligere udgaver af kommentarerne, kun medtaget for så vidt de vigtigste domme. Det kan derfor være nyttigt at eftergå også tidligere kommenterede udgaver, idet der der kan være gjort rede for retspraksis, som stadig har interesse.

Efter den egentlige kommentar er ud over forkortelseslister og stikordsregister optaget et domsregister over samtlige citerede retsafgørelser. Domme, der er gengivet både i Ugeskrift for Retsvæsen og i Grundejernes Domssamling, refereres i teksten under henvisning til Ugeskrift, men i domsregisteret er dommens nr. i Grundejernes Domssamling anført med henvisning til Ugeskrift for Retsvæsen. Endvidere er udarbejdet et register over tidsskriftartikler om erhvervslejeloven eller problemer, der har relation til erhvervslejeloven.

Landsdommer Holger Kallehauge har medvirket ved afsnittene om forpagtning, leasing, særlovgivning og boligretten. Advokat Birgitte Grubbe har gennemgået manuskriptet og givet værdifulde ideer og kritiske kommentarer. Stud. jur. Niels Bang Sørensen har kontrolleret henvisninger og domsregister. Advokatsekretær Edel Madsen har renskrevet manuskriptet og rettet og rettet og rettet med stor tålmodighed.

København, april 1993

Niels Grubbe

Forhistorie og forarbejder

Ved love nr. 54 og 55 af 23/3 1937 indførtes en almindelig lejelovgivning, gældende for hele landet. Lovgivningen var opdelt, således at lov nr. 54 angik boliger, medens nr. 55 angik erhvervsvirksomheder i lejet ejendom.

Denne opdeling af lovgivningen vedvarede indtil lov nr. 251 af 14/6 1951, der samlede alle lejelovsbestemmelser i én lov.

I 1967 blev lovgivningen igen opdelt i to hovedlove, nemlig nr. 23 af 14/2 1967 om leje samt lov nr. 24 af 14/2 1967 om midlertidig regulering af boligforholdene. Erhvervslejemål var således fortsat reguleret ved den almindelige lejelov.

Efter flerårige forhandlinger blev der i 1985 opnået enighed mellem grund-ejer- og lejerorganisationer om et udkast til ny lejelov. Dette lejelovsudkast af 25/3 1985 omfattede alene boliger, nemlig lejemål vedrørende beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse, men derimod ikke rene erhvervslejemål. Lejelovsudkastet forudsatte således, at der samtidig med gennemførelse af en boliglejelov blev gennemført en erhvervslejelov, men organisationerne havde ikke udarbejdet udkast til en sådan.

I maj 1986 udsendte Boligministeriet et udkast til boliglejelov på grundlag af organisationernes lejelovsudkast af 25/3 1985. Den 14/7 1986 udsendte Boligministeriet *udkast til lov om leje af erhvervslokaler mv.*, der efter indledningsbestemmelserne skulle gælde for leje af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse. Lovudkastet blev sendt til høring og fremsattes derefter i Folketinget som *lovforslag nr. 57 af 29/10 1986 til lov om leje af erhvervslokaler mv.* Der fremsattes samtidig lovforslag nr. 56 til boliglejelov, fortsat på basis af organisationernes lejelovsudkast. Behandlingen af lovforslagene blev ikke afsluttet i folketingssamlingen.

I midten af firserne havde der i visse områder, især i Københavns centrum været en meget stærk udvikling af erhvervslejeniveauet, der gav anledning til en del omtale og politiske overvejelser. Den 15/1 1988 fremsattes lovforslag nr. 178 om lejestop for erhvervslejemål.

I fortsættelse af behandlingen af lovforslagene fra 1986 havde Boligministeriet anmodet *professor dr. polit. Niels Christian Nielsen om en udredning, der blev udsendt 2/3 1988 »En økonomisk vurdering af erhvervslejelovgiv-*