
Indholdsoversigt

Indholdsfortegnelse	i
Forkortelser	1
Forord	3
Kapitel 1 Erhvervslejelovens baggrund og formål	7
Kapitel 2 Erhvervslejelovens område	11
Kapitel 3 Lejekontrakten	31
Kapitel 4 Parterne og det lejede	57
Kapitel 5 Lejers sikkerhedsstillelse	73
Kapitel 6 Overtagelse af lejemålet	79
Kapitel 7 Lejens størrelse og regulering	91
Kapitel 8 Forbrugs- og ejendomsregnskaber	167
Kapitel 9 Vedligeholdelse i lejeperioden	191
Kapitel 10 Gennemførelse af arbejder på ejendommen	209
Kapitel 11 Udlejers forandringer	229
Kapitel 12 Lejers forandringer	255
Kapitel 13 Moms	275
Kapitel 14 Vilkårsændringer	291
Kapitel 15 Lejemålets overgang til andre	317
Kapitel 16 Lejers betalingsstandsning og konkurs	357
Kapitel 17 Opsigelse	389
Kapitel 18 Ophævelse	437
Kapitel 19 Lejemålets ophør uden opsigelse eller ophævelse	501
Kapitel 20 Fraflytning og istandsættelse	515
Kapitel 21 Tvister	535
Kapitel 22 Overgangsregler – vigtige datoer	565

Bilag 1	Partsaftalen af januar 1999	571
Bilag 2	Oversigt over identiske bestemmelser i Ejendomsforeningen Danmarks standard erhvervslejekontrakter	579
Bilag 3	Standardkontrakt (udvidet kontrakt til erhvervsbeskyttede lejemål)	581
Bilag 4	Standardkontrakt (ikke erhvervsbeskyttede lejemål)	595
Bilag 5	Supplerende/alternative bestemmelser til Ejendomsforeningen Danmarks standard erhvervslejekontrakter	605
Bilag 6	Kontraktblanket (med tjekliste)	629
Bilag 7	Specifikation af ydelser ud over lejen	645
Bilag 8	Checklist - Danish Business Lease Act	647
Bilag 9	Varsling af lejeforhøjelse (stigning i skatter og afgifter)	655
Bilag 10	Varsling af lejeforhøjelse (markedsleje)	657
Bilag 11	Lejepåkrav	659
Bilag 12	Lejepåkrav, momsregistrerede lejemål	661
Litteratur		663
Domsregister		671
Paragrafregister		681
Stikordsregister		687

Forord

Erhvervslejelovens fulde navn er "Lov om leje af erhvervslokaler mv. (erhvervslejelov)". Dette navn er også mere dækkende end kaldenavnet "Erhvervslejeloven", da loven ikke kun regulerer lejemål om erhvervslokaler, men også om alle andre lokaler, der er udlejet til andet end boligformål. Der kan f.eks. være klublokaler, hobbyrum og garager.

Denne fremstillings hovedformål er at redegøre for de regler, der gælder om erhvervslejemål. Derfor, og af praktiske grunde, anvendes kaldenavnet erhvervslejeloven overalt. Der redegøres i et vist omfang også for særlige forhold vedrørende andre lokaler, der er omfattet af loven, ligesom der er redegjort for de særlige forhold, der kan have betydning for erhvervslejemål i ejendomme, der tillige indeholder boliger – de såkaldte blandede ejendomme.

Bogen var oprindeligt tænkt dels som lærebog og dels som et praktisk arbejdsværk for administratorer og ejere af erhvervslejemål.

I erkendelse af det praktiske behov for en mere dybtgående, samlet fremstilling af den nu gældende erhvervslejeret, og som en "kvittering" for støtte fra Margot og Thorvald Dreyers Fond, har jeg imidlertid tilstræbt også at tilgodesee advokaters og andre professionelle rådgiveres behov for en sådan fremstilling. Dette indebærer bl.a., at bogen er forsynet med noter, at en række emner er behandlet mere indgående teoretisk, end det oprindeligt var tanken, og at retspraksis er refereret i videre omfang end oprindeligt planlagt.

Så en bog på denne måde henvender sig både til erfarne jurister og til erfarne og mindre erfarne ikke-jurister, er der nærliggende risiko for, at resultatet bliver "hverken fugl eller fisk". Jeg håber, at det er lykkedes i hvert fald at skabe en flyvefisk.

Der er foretaget systematisk søgning af domme i den elektroniske udgave af Ugeskrift for Retsvæsen. Som udgangspunkt er medtaget afgørelser, der er under ca. 15 år gamle, hvis de skønnes fortsat at være relevante. På områder med omfattende praksis er kun medtaget nyere afgørelser. På mindre områder, hvor der kun er lidt trykt retspraksis, er der medtaget domme for en væsentlig længere periode, ligesom enkelte principielle afgørelser er taget med, uanset deres alder.

Den elektroniske udgave af Grundejernes Domssamling, der er en del af produktet LovGuide Ejendomsadministration, går tilbage til 1988. Også her er foretaget systematisk søgning. De derved fundne domme er taget med i fremstillingen i det omfang, de skønnes fortsat at være af interesse. Enkelte domme er kun i begrænset omfang inddraget.

Beslutninger er medtaget afgørelser fra Tidsskrift for Bolig- og Byggeret og hele dette tidsskrifts hidtidige levetid.

Forord

Afgørelser vedrørende boliglejemål er taget med i det omfang, de betyder forhold, der også har betydning i erhvervslejemål.

Andre domssamlinger end de tre nævnte er ikke systematisk inddraget. For at øge bogens brugsværdi for advokater m.fl., der har brug for at kende praksis gengivet i alle relevante domssamlinger, er det overalt angivet, hvis en omtalt afgørelse har været trykt/refereret i mere end en af de tre nævnte domssamlinger.

Artikler er systematisk søgt i Ugeskrift for Retsvæsen og Juristen for de seneste 15 år og i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret.

Den systematiske søgning er foretaget dels af mig og dels af stud.jur. Maj Christensen, der også har foretaget krydstjek af domsreferencer og medvirket til udarbejdelse af bogens registre.

I slutningen af hvert kapitel findes en oversigt over relevante steder i den anvendte litteratur. Her er i vidt omfang også medtaget litteratur vedrørende lejeloven og boliglejemål, hvor reglerne svarer til hinanden. En samlet fortegnelse over anvendt litteratur findes bag i bogen.

Erhvervslejelovens forarbejder er naturligvis overalt inddraget, men kun omtalt, hvor jeg har fundet dette særligt relevant. Andre lovforarbejder er kun inddraget i begrænset omfang, hvor det har været nødvendigt for at afklare oplagte tvivlsspørgsmål.

Der er ikke medtaget referencer til aftaleretlig, kautionsretlig og forsikringsretlig litteratur, og den insolvensretlige og erstatningsretlige litteratur er kun medtaget i begrænset omfang.

Materiale fremkommet efter 15. september 2003 har ikke kunnet tages i betragtning ved fremstillingen.

Jeg har valgt i denne fremstilling at begrænse antallet af breveksempler, sådan at de kun er medtaget ved omtale af problemstillinger, der ikke er helt almindeligt forekommende i en ejendomsadministration. For andre breveksempler henvises til bogen Ejendomsadministration, der vedrører både bolig- og erhvervslejemål. Til varsling af lejeforhøjelse efter erhvervslejelovens regler, bortset fra forbedringsforhøjelser, findes egnede blanketter i Ejendomsforeningen Danmarks blanketsortiment. Det samme gælder påkrav, ophævelse og udsættelsesbegæring ved lejers betalingsmisligholdelse.

Bogen er blevet til med støtte fra Margot og Thorvald Dreyers Fond og vil med støtte fra Aase og Ejnar Danielsens Fond også blive omsat til en elektronisk udgave, der skal indgå som en del af produktet LovGuide Ejendomsadministration.

Jeg og Ejendomsforeningen Danmark skylder stor tak til Margot og Thorvald Dreyers Fond for den økonomiske støtte, der har gjort det muligt for Ejendomsforeningen at fritage mig for størstedelen af mine øvrige opgaver i skriveperioden. Vi takker ligeledes Aase og Ejnar Danielsens Fond for økonomisk støtte til den nødvendige elektroniske opmærkning af bogen til brug for produktet LovGuide Ejendomsadministration.

Kapitlet om moms er gennemgået kritisk af VAT Manager Heidi Landsgaard, KPMG C. Jespersen, der desuden har stillet sig til rådighed for diskussion af tvivlsspørgsmål på dette område. Tilsvarende bistand er ydet af landsdommer Lars Lindencrone Petersen og af advokat, dr.jur. Halfdan Krag Jespersen vedrørende kapitlet om lejers betalingsstandsning og konkurs samt af sekretariatschef Per Helwich, Det Danske Voldgiftsinstitut, vedrørende kapitlet om tvistebehandling. Halfdan Krag Jespersen har desuden beredvilligt stillet sig til rådighed for diskussion af udvalgte spørgsmål undervejs i forløbet. Jeg takker dem alle for bistanden.

En særlig tak skal lyde til mine kolleger i Ejendomsforeningen Danmark for deres ubetingede opbakning til projektet, for engageret praktisk bistand og for juristernes vedkommende for fagligt med- og modspil under skriveprocessen.

Endelig takker jeg medlemmer og andre, der har bidraget med afgørelser og oplysning om kontraktpraksis eller på anden måde.