Erhvervslejemål
af *Niels Gangsted-Rasmussen*
5. udgave, 1. oplag 2000

© 2000 Forfatteren og ErhvervsBladet A/S, Vesterbrogade 12,
1780 København V, tlf. 33 26 72 00
Redaktion: Jesper Møller-Andersen
Produktion: Peter Brøns, Næstved
Omslag: art/Grafik ApS
Tryk: L.P. Nielsen Offset, Hvidovre
Indbinding: Fornæs Bogbinderi, København Ø

Fotografisk eller mekanisk gengivelse af denne bog eller dele deraf er ikke tilladt ifølge gældende lov om ophavsret.

ISBN 87-89343-29-8

Forkortelser

U Ugeskrift for Retsvæsen
H Højesteretsdom
V Vestre Landsretdom
Ø Østre Landsretdom
U Underretsdom
GD Grundejernes Domssamling
JD Juristens Domssamling
TBB Tidsskrift for Bygge- og Boligret

Serien **ErhvervsBladets Jurabøger** redigeres af lektor, cand.jur. *Jesper Møller-Andersen.* Serien omfatter følgende titler:

Lars P. Breusch og Klaus Lunøe: *Ansatte. Alt i en bog Funktionær og andre.* 374 s.

Niels Gangsted-Rasmussen: *Erhvervslejemål.* 5. udgave. 224 s.

Under forberedelse:
Jesper Møller-Andersen: *Inkasso – sikkerhed for betaling eller tab ved fogedsager.* 3. udgave

Forord

En ny erhvervslejelov vedtaget i december 1999 med ikrafttræden 1. januar 2000 har gjort en 5. udgave påtrængende. Den foreligger hermed.

Fremstillingen bygger på mine erfaringer som advokat for ejere og lejere af erhvervslejemål, som lægdommerrepræsentant og som underviser i erhvervslejeret.

Ændringerne er ikke radikale, men systematikken i den nye erhvervslejelov har nødvendiggjort en ny bog. Bogen er skrevet for ejere og lejere af erhvervslejemål, advokater, ejendomsadministratorer, lægdommere og boligretter.

Vigtig retspraksis er kort omtalt.

Indgangen til oplysninger om et emne søges først i indholdsfortegnelsen. Hvis det ikke giver svar, skal sagsregistret bagest i bogen benyttes. Sagsregistret dækker bogens tekst, formularsamlingen samt erhvervslejeloven.

Bogen er ført à jour til 10. januar 2000.

Niels Gangsted-Rasmussen

Indhold

Forord 3

Kapitel 1 – Erhvervslejelovgivningen 11

1. Oversigt 11
2. Baggrunden for den nye lov 12
3. Erhvervslejelovens hovedpunkter 13
4. Hvilke lejemål er omfattet af loven? 14
5. Hvad omfatter det lejede? 15
   (Arealfastsættelsen • Arealafvigelser)
6. Lejeaftalen – lejekontrakten 16
7. Ufravigelige bestemmelser 17
8. Formularer – blanketter 19

Kapitel 2 – Lejekontraktens indgåelse 21

1. Bindende underskrift 21
2. Tidspunktet for lejeforholdets begyndelse har betydning 21
3. Kontraktsændringer 23
4. Lejelovsændringer 24
5. Lejerens 10 advarselslamper 24
6. Udlejerens 10 advarselslamper 25
7. Checkliste ved indgåelse af lejekontrakt 26
   (Boligministeriets checkliste)
8. En erhvervslejekontrakt med kommentarer 28
   (§ 1 – Udlejer, lejer og det lejede • § 2 – Lejemålets anvendelse • § 3 – Ikrafttræden og opsigelse • Udlejer leverer ikke lejemålet til aftalt tid • Mangler ved lejemålet • § 4 – Leje, lejeregulering, Depositum • § 5 – Tillæg til lejen • § 6 – Driftsomkostninger, fællesudgifter • § 7 – Varme og vand • § 8 – Vedligeholdelse og aflevering • § 9 – Ændringer i lejemålet • Forbedringer • Udlejers adgang til det lejede og hans adgang til at foretage ændringer i det lejede • Lejemålets benyttelse, lejers branche, brancheskift • Lejer skal ansøge om myndigheders godkendelse • Ejeren kan overtage forbedringerne • Om tilladelser fra politi og andre myndigheder • Mangler ved det lejede • § 10 – Afståelse, genindtrædelse • § 11 – Skiltning)
9. Tinglysning 39
10. Kontraktsfortolkning – rimelig læsemåde af bestemmelsen . . . 39

Kapitel 3 – Forhold under lejemålets løbetid **41**

1. Udlejer og lejers rettigheder og pligter 41

2. Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser (lovens kapitel 4) 41

3. Udlejers adgang til det lejede og udlejers adgang til at foretage ændringer i det lejede (lovens kapitel 5) 43

4. Forbedringer (lovens kapitel 6) 44

5. Lejerens brug af lejemålet (lovens kapitel 7) 44
(Bygningsmyndigheden • Bygningsfredning og ombygning)

6. Betaling af leje (lovens kapitel 8) 47

7. Betaling for varme og vand mv. (lovens kapitel 9) 47

8. Tillæg til lejekontrakter 49
(Problemstilling • Retspraksis)

Kapitel 4 – Lejefastsættelse, lejeregulering og ændring af lejevilkår **53**

1. Indledning 53

2. Lejefastsættelse efter princippet om markedsleje 54
(Hvad er »væsentlig«? • Eksempel på en ikke væsentligt lavere leje • Tvivlsomt eksempel • Uden betydning for fastsættelsen af markedslejen • Forbedringer • Lejers forbedringer • Udlejers forbedringer • Nøglepenge • Sale og lease back • Den kyndige udlejer og lejer • Lejers branche)

3. Nyindgåede lejemål 61

4. Dokumentation for markedsleje 62
(Fremskaffelse af bevis • Relevante momenter • Faktiske egenskaber i lejemålet • Retlige egenskaber i lejemålet • Sammenligningslejemål • Syn og skøn • Tilfælde, hvor syn og skøn er blevet tilladt • Tilfælde, hvor syn og skøn ikke blev tilladt • Sagkyndige erklæringer og vidneførsel af sagkyndige • Vidnestævning – pålæg om fremlæggelse af kontrakten • Sammenfatning om bevis)

5. Varsling af markedslejeregulering 70
(Kravene til en varslingsskrivelse)

6. Anden lejeregulering i bestående lejemål 73
(Pristal • Trappeleje • Procentregulering • Omsætningsbestemt leje • Lejeforhøjelser efter pristal og andre klausuler skal ikke varsles • Lejeregulering – efter stigning og fald i ejendomsskatter og afgifter mv. • Varsel og beregningsoplysning • Lejeforhøjelse ved forbedring og modernisering • Kombinationsforhøjelser • Tillæg til lejen)

7. Ændring af lejevilkår – erhvervslejelovens § 14 81
(Kravene til aftale om vilkårsændring efter § 14 • Fremgangsmåden ved krav om vilkårsændring • Formkrav for udlejer • Formkrav for lejer • Forhandlinger • Opsigelse)

Kapitel 5 – Lejerskifte **87**

1. Fremlejeret – bytteret – forlejeret 87

2. Afståelsesret 89
(Brancheafgrænsning • Tidsbegrænset afståelsesret – Vilkår for afståelse • Afståelse til og fra selskaber • Retspraksis før 1. januar 2000 og erhvervslejelovens § 55 • Udlejers godkendelse af ny lejer ved afståelse • Udlejer nægtede godkendelse eller søger at hindre afståelse)

3. Genindtrædelsesret 99

Kapitel 6 – Opsigelse og ophævelse **101**

1. Opsigelse – oversigt 101

2. Lejers opsigelsesadgang 102
(Fremgangsmåden ved lejers opsigelse • Opsigelsen skal dokumenteres)

3. Udlejers opsigelsesadgang og lovens regler 103
(Udlejer ønsker at benytte lejemålet • Begrænsninger i opsigelsesadgang – ikke samme branche • Opsigelsesgrunden skal være aktuel • Nedrivning eller ombygning • Manglende skik og orden • Vægtige grunde)

4. Tidsbestemte lejemål kræver ikke opsigelse 107

5. Fremgangsmåden ved udlejers opsigelse 108

6. Lejers erstatning og godtgørelse ved opsigelse 109
(Erstatning efter § 66, stk. 2 • Flytteudgifter • Inventar • Afskrivninger • Driftstab • Sagkyndig bistand • Rimelige udgifter i øvrigt • Godtgørelse for mistet kundekreds – goodwill efter § 66, stk. 3 • Aftale om erstatning og godtgørelse)

7. Rettigheder og pligter i øvrigt for udlejer og lejer ved opsigelse . . 113

8. Erhvervsbeskyttelse, jfr. § 66, stk. 3 115
(Tilbagebetaling af erstatning og godtgørelse)

9. Ophævelse efter lejers misligholdelse 117
(Manglende betaling • Betingelser for ophævelse ved manglende betaling • Retspraksis • Konkurs • Andre former for misligholdelse • Lejer nægter udlejer adgang • Fraflytning i utide • Vanrøgt • Tilsidesættelse af god skik og orden • Pligt til at holde forretningen åben)

10. Udlejers misligholdelse 121
(Udlejers konkurs)

11. Lejers fraflytning – erhvervslejelovens §§ 73-75 122
(Frister • Lejemålets stand ved fraflytning • Ændringer i lejeperioden • Lejemålets stand ved fraflytning • Retspraksis)

Kapitel 7 – Retssager om erhvervslejemål **126**

1. Boligretten 126
(Lægdommere • Lægdommerudmeldelse • Syn og skøn)

2. Gangen i en boligretssag om erhvervslejemål 129

(Besigtigelse • Lægdommertilkendegivelse efter besigtigelse • Boligrettens tilkendegivelse efter domsforhandling • Dissenser, anke • Lægdommere i landsretterne?)

3. Voldgiftsbehandling af erhvervslejesager 133

Kapitel 8 – Hvor finder erhvervslejeloven anvendelse? 135

1. Blandede lejemål 135

2. Forpagtningskontrakter 135
(Forskel på leje og forpagtning)

3. Franchising 138

4. Leasing 139
(Leasingformer • Forskel på leje og leasing • Sale og leaseback • Fravigelse af lovens § 13 i leasingkontrakter • Leasingkontrakter før 1. januar 2000 • Retspraksis)

Kapitel 9 – Skattemæssige konsekvenser ved overdragelse af lejemål 145

1. Indledning 145

2. Aktiver 146
(Inventar og driftsmidler • Varelager • Udgifter til ombygning, forbedring eller indretning af lejede lokaler • Goodwill • Andre immaterielle aktiver såsom retten ifølge en udbytte-, forpagtnings- eller lejekontrakt • Fast ejendom • Udgifter til juridisk og økonomisk rådgivning • »Nøglepenge«)

3. Kan skattemyndighederne ændre i en aftale om afståelse mellem uafhængige kontraktsparter? 149

Kapitel 10 – Særlige spørgsmål 150

1. Lovændringer 150

2. Retsafgifter 151

3. Sagsomkostninger 151
(Fuldt medhold • Delvis medhold • Lige)

4. Stempelspørgsmål 154

5. Moms 154

6. Forældelse, passivitet, frister 155
(Forældelse • Passivitet • Frister)

Kapitel 11 – Erhvervslejelovens ikrafttrædelses- og overgangsregler 158

Ikrafttræden senest 1. april 2000 158

Ikrafttræden inden 1. januar 2003 159

Ikrafttræden efter 1. januar 2003.. 159

Gamle regler, der fortsat skal anvendes 159

BILAG 163

Bilag 1 – Erhvervslejeloven **164**

Bilag 2 – Boligministeriets chekliste **180**

Bilag 3 – Arealbekendtgørelsen **188**

Bilag 4 – Erhverslejekontrakt med 2 bilag med specifikation og størrelse af fællesudgifter og udgifter iht. varme og varmtvandsregnskab **190**

Bilag 5 – Påkrav ved manglende lejebetaling **201**

Bilag 6 – Ophævelsesbrev **202**

Bilag 7 – Incasso af forfalden leje **203**

Bilag 8.1 – Opsigelsesformular – Lejers opsigelse **204**

Bilag 8.2 – Opsigelsesformular – Udlejers opsigelse for selv at benytte lejemålet **205**

Bilag 8.3 – Opsigelsesformular – Udlejers opsigelse efter forhandlingssammenbrud om vilkårsændring - erhvervslejelovens § 14 . . . **206**

Bilag 9.1 – Krav om vilkårsændring efter erhvervslejelovens § 14 . . **207**

Bilag 9.2 – Krav om vilkårsændring efter erhvervslejelovens § 14 – Formular for lejerindsigelse **209**

Bilag 9.3 – Vilkårsændring efter erhvervslejelovens § 14 – Forhandling og konstatering af forhandlingssammenbrud **210**

Bilag 9.4 – Vilkårsændring efter erhvervslejelovens § 14 – Udlejers opsigelse efter forhandlingssammenbrud **211**

Bilag 10.1 – Varsling af lejeregulering – Varslingsformularer for lejeforhøjelse/lejenedsættelse i lejekontrakter indgået før 1.januar 2000 der skal have virkning inden 1. januar 2003 . . . . . **212**

Bilag 10.2 – Varsling af lejeregulering – Varslingsformular for lejeforhøjelse der skal have virkning efter 1. januar 2003 for lejekontrakter indgået før eller efter 1. januar 2000 . . . . . **214**

Bilag 10.3 – Varsling af lejeregulering – Varslingsformular for lejenedsættelse der skal have virkning efter 1. januar 2003 for lejekontrakter indgået før eller efter 1. januar 2000 . . . . . **215**

Bilag 11 – Varsling af lejeregulering for skatter og afgifter **216**

Bilag 12 – Oplysningsskema vedrørende sammenligningslejemål . . **218**

Domsregister 220

Register 222