

Niels Gangsted-Rasmussen
Jeppe Wedel Nielsen

ERHVERVS LEJEMÅL

8. UDGAVE

2015

III KARNOV
GROUP

Niels Gangsted Rasmussen & Jeppe Wedel Nielsen

Erhvervslejemål

8. udgave/1. oplag 2015

© Karnov Group Denmark A/S, København 2015

ISBN 978-87-619-3700-1

Omslag: Axel Surland, Ljungbyhed

Sats og tryk: Zeuner Grafisk a/s, Odder

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse af denne bog eller dele af den er ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret. Alle rettigheder forbeholdes.

Forord

Tidligere udgaver af denne bog har været skrevet til både professionelle aktører såvel som lægfolk uden forudgående kendskab til juridiske problemstillinger. Formålet var således, at den ukyndige udlejer og lejer kunne konsultere bogen, når der skulle indgås en lejekontrakt, eller når der opstod problemer i lejeforholdet.

Forfatterne har erkendt, at bogen ikke blev anvendt af ukyndige aktører. Erhvervslejeområdet er så komplekst, at aktørerne foretrækker at opsøge bistand hos advokater frem for selv at sætte sig ind i lovområdet. Af denne grund er 8. udgave nyskrevet og retter sig herefter alene til advokater, ejendomsrådgivere, ejendomsadministratorer, boligretter samt andre, der beskæftiger sig professionelt med erhvervslejeret.

Som tidligere udgaver har denne bog til formål at give læseren en introduktion til erhvervslejeretten. Bogen forsøger således ikke udtømmende at behandle alle erhvervslejeretlige emner.

Gammel Torv 6, København, den 1. april 2015

Niels Gangsted-Rasmussen

Jeppe Wedel Nielsen

Indholdsfortegnelse

Forkortelser 13

Kapitel 1. Erhvervslejelovgivningen 19

1.1. Erhvervslejerettens univers 19

1.2. Baggrunden for Erhvervslejeloven 19

1.2.1. Lovgivningen om erhvervslejemarkedet i historisk perspektiv 19

1.2.1.1. En lov om lejeregulering (erhvervslejereregule- ringsloven) 20

1.2.1.2. En ændring i lejeloven 20

1.2.1.3. Et forslag til en selvstændig erhvervslejelov 21

1.2.2. Erhvervslejeloven 21

1.2.2.1. Aftale mellem udlejer og lejeorganisationer 21

1.2.2.2. Lovforslag – formål 22

1.2.2.3. Erhvervslejelovens hovedpunkter 22

1.3. Hvilke lejemål er omfattet af loven? 23

1.3.1. Erhvervsmæssig benyttelse 23

1.3.2. Blandede lejemål 24

1.3.3. Brug mod vederlag 24

1.4. Hvad omfatter det lejede? 25

1.4.1. Arealfastsættelsen 25

1.4.2. Opmåling 25

1.4.3. Samlet leje – m²-leje 26

1.4.4. Arealafvigelser 26

1.4.5. Ikke lejeregulering med tilbagevirkende kraft 26

1.4.6. Indsigelsesretten bevares 27

1.5. Lejeaftalen 27

1.5.1. Skriftlighed 27

1.5.2. Fravigelighed 28

1.6. Bestemmelser, der ikke kan fraviges til skade for lejer 28

1.6.1. Lejerbeskyttelse 28

1.6.2. Lejers krav kræver sagsanlæg inden 1 år 29

1.6.3. Ændring af lejevilkår – § 14 29

1.6.4. Adgang og varsling af arbejder 30

1.6.5.	Lejers brug af det lejede	30
1.6.6.	Betaling af leje	30
1.6.7.	Brugsrettens overgang	30
1.6.8.	Beskyttelse mod opsigelse	31
1.6.9.	Ophævelsesgrunde	31
1.6.10.	Ældre lejeaftaler	32
1.7.	Blanketter	32
Kapitel 2.	Lejekontraktens indgåelse	34
2.1.	Før lejekontrakten underskrives	34
2.1.1.	Lejerens huskereglar	34
2.1.2.	Udlejerens huskereglar	35
2.2.	Indgåede kontrakter skal overholdes	36
2.3.	Lejeperioden	37
2.3.1.	Fredningsperioden	37
2.3.2.	Hvornår er aftalen indgået	38
2.3.2.1.	Ændringer	39
2.3.2.2.	Fraflytning	39
2.4.	Kontraktændringer	39
2.4.1.	Genforhandlingsret	40
2.5.	Lejelovsændringer – lejemålets begyndelse	41
2.6.	Tjekliste ved indgåelse af lejekontrakt	41
2.6.1.	Ingen typeformular	41
2.6.2.	Tjekliste	42
2.7.	Tinglysning og ejendommens overdragelse	42
2.7.1.	Sædvanlige vilkår – kræver ikke tinglysning	43
2.7.2.	Videregående rettigheder – kræver tinglysning	44
2.8.	Kontraktfortolkning – rimelig læsemåde af bestemmelsen	44
2.8.1.	Uklarheds-/koncipistreglen	45
2.8.2.	Præceptive bestemmelser	46
2.8.3.	Minimumsbestemmelser	46
2.9.	Erhvervslejekontrakter	47
2.9.1.	Indledende bemærkninger	47
2.9.2.	Udfærdigelse af lejekontrakter	48
2.9.3.	Hovedpunkter i en erhvervslejekontrakt	48
2.9.3.1.	Udlejer, lejer og det lejede	49
2.9.3.2.	Lejemålets anvendelse	50
2.9.3.3.	Ikrafttræden og opsigelse	52

2.9.3.4.	Leje, lejeregulering, depositum	54
2.9.3.5.	Regulering af lejen i henhold til erhvervslejeloven	57
2.9.3.6.	Driftsudgifter, forbrugsudgifter	59
2.9.3.7.	Udgifter til varme, køling og vand	61
2.9.3.8.	Vedligeholdelse	62
2.9.3.9.	Aflevering af det lejede	64
2.9.3.10.	Ændringer i lejemålet	66
2.9.3.11.	Afståelse	67
2.9.3.12.	Skiltning	68

Kapitel 3. Forhold under lejemålets løbetid 70

3.1.	Udlejer og lejers rettigheder og pligter	70
3.1.1.	Tilbagefaldsregler og præceptive regler	70
3.2.	Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser (lovens kapitel 4)	70
3.2.1.	Vedligeholdelsespligt	71
3.2.1.1.	Ældre kontrakter	72
3.2.2.	Forsinkelse med overtagelsen	72
3.2.3.	Mangler ved lejemålet	73
3.2.3.1.	Afslag	73
3.2.3.2.	Hæveadgang	76
3.2.3.3.	Erstatning	77
3.2.3.4.	Reklamation	78
3.2.3.5.	Ulovlig brug af lejemålet	78
3.2.3.6.	Det lejede ødelægges ved ulykke	79
3.3.	Udlejers adgang til det lejede og udlejers adgang til at foretage ændringer i det lejede (lovens kapitel 5)	79
3.3.1.	Ændringer i det lejede, der ikke ændrer det lejedes identitet	81
3.3.2.	Udlejers iværksættelse af arbejder i ejendommen	82
3.3.3.	Arbejder skal iværksættes uden afbrydelse og med størst mulig hensyntagen til lejer	83
3.4.	Forbedringer (lovens kapitel 6)	84
3.4.1.	Lejeforhøjelse	84
3.4.2.	Hvilke forbedringer gennemføres der normalt i erhvervslejemål	85
3.4.3.	Forøget brugsværdi	85
3.4.4.	Varsel	87

3.5. Lejerens brug af lejemålet (lovens kapitel 7)	88
3.5.1. Brancheglidning	89
3.5.2. Fremleje	90
3.5.3. Pligt til at holde åbent	90
3.5.4. Ordensregler	91
3.5.5. Ændringer i det lejede	91
3.5.6. Bygningsmyndigheden	94
3.5.7. Bygningsfredning og ombygning	94
3.6. Betaling af leje (lovens kapitel 8)	95
3.6.1. Hvornår er betaling sket	95
3.6.2. For sen betaling	96
3.7. Forbrugs- og driftsudgifter	96
3.7.1. Typer af udgifter	97
3.7.2. Specifikationskravet	97
3.7.2.1. Udgiftsposten skal være med	98
3.7.2.2. Udgiftsartens størrelse	99
3.7.2.3. Forringelse af lejers retsstilling	100
3.7.3. Varmeregnskaber	100
3.7.3.1. Forbrugsregnskabet	101
3.7.3.2. Udgiftsfordeling	102
3.7.3.3. Udsendelse – frister	103
3.7.3.4. For lidt – for meget betaling	105
3.8. Tillæg til ældre lejekontrakter	105
3.8.1. Tidspunkt for aftalens indgåelse	107
3.8.2. Aftale om anvendelse af den nye lov	107
3.8.3. Væsentlige ændringer	107

Kapitel 4. Markedslejereregulering 109

4.1. Markedslejens historie	109
4.2. Erhvervslejelovens markedslejebegreb	109
4.2.1. Nyindgåede lejemål	110
4.3. Hvorledes fastlægges markedslejen	111
4.3.1. Kontraktsvilkår	111
4.3.2. Beliggenhed	113
4.3.3. Anvendelse	114
4.3.4. Størrelse	116
4.3.5. Kvalitet	118
4.3.6. Udstyr	119

4.3.7. Vedligeholdelsestilstand	119
4.3.8. Nøglepenge	119
4.3.9. Sale og lease back	120
4.3.10. Gældende leje skal væsentlig fravige markedslejen	121
4.3.11. Hvad er uden betydning ved fastlæggelse af markedslejen	122
4.3.12. Aftalte forbedringer	123
4.3.12.1. Lejers forbedringer	123
4.3.12.2. Udlejers forbedringer	125
4.3.13. Lejers branche	125
4.3.13.1. Specielle brancher	126
4.3.14. Har liebhaveri betydning ved fastlæggelse af markedslejen	127
4.4. Dokumentation af markedslejen	129
4.4.1. Fremskaffelse af bevis	129
4.4.1.1. Ikke kun sammenligningslejemål	129
4.4.1.2. Markedslejen fastsættes skønsmæssigt	130
4.4.2. Kortlægning af lejemålet og sammenligningslejemål	132
4.4.3. Kortlægning af et lejemåls faktiske egenskaber	132
4.4.3.1. Et lejemåls retlige egenskaber	133
4.4.3.2. Sammenligningslejemål	133
4.4.3.3. Syn og Skøn	136
4.4.3.4. Edition	138
4.4.3.5. Sekundære bevismidler: prospekter, annoncer, parts- og vidneforklaringer	140
4.5. Varsling af markedslejereregulering	141
4.5.1. Skriftlighed – størrelsen af lejereguleringen	142
4.5.2. Vejledning om adgang til indsigelse	143
4.5.3. Øvrige oplysninger	143
4.5.4. Skriftlig indsigelse – retssag	144
4.5.6. Varslingsbrev	144
4.5.7. Manglende overholdelse af de formelle krav	145
4.5.8. Ny varsling	145

Kapitel 5. Aftalt lejeregulering i bestående lejemål 146

5.1. Indledning	146
5.2. Regulering hvert år	146
5.3. Pristalsregulering	146
5.3.1. Nettoprisindeks	146

- 5.3.2. Gamle kontrakter med lønreguleringspristal 147
- 5.3.3. En klausul om pristalsregulering 147
- 5.4. Trappeleje 148
- 5.5. Procentregulering 149
- 5.6. Omsætningsbestemt leje 150
 - 5.6.1. Eksempel 150
 - 5.6.2. Hvad omfatter omsætningen 151
 - 5.6.3. Problemer 151
 - 5.6.4. Markedslejen er maksimum for, hvad der kan opkræves i omsætningsbestemt leje 151
- 5.7. Lejeforhøjelser efter pristal og andre lejereguleringsklausuler skal ikke varsles 152
- 5.8. Lejeregulering efter stigning og fald i ejendomsskatter og afgifter mv. 152
 - 5.8.1. Skatte- og afgiftsstigning er lejestigning 153
 - 5.8.2. Varsel og beregningsoplysning 154
 - 5.8.3. Fredede ejendomme 154
 - 5.8.4. Nedsættelse af lejen ved fald i skatter m.m. 154
 - 5.8.5. Eksempel på reguleringsklausul for skatter og afgifter 154
- 5.9. Lejeforhøjelse efter forbedring og modernisering 155
- 5.10. Kombinationsforhøjelser 155
 - 5.10.1. Lejekontrakter indgået før 1975 156
 - 5.10.2. Lejekontrakter indgået i perioden 1975-1992 157
 - 5.10.3. Lejekontrakter indgået i perioden 1992-1999 158
 - 5.10.4. Lejekontrakter indgået efter 2000 159

Kapitel 6. Lejemålets overgang – afståelse 161

- 6.1. Fremlejeret – bytteret – forlejeret 161
 - 6.1.1. Fremlejeret 161
 - 6.1.2. Rette udlejer 161
 - 6.1.3. Lejebetalingen 162
 - 6.1.4. Lejekontraktens regler for fremleje 162
 - 6.1.5. Udlejers godkendelse 163
 - 6.1.6. Bytteret 163
 - 6.1.7. Forlejeret 163
- 6.2. Afståelsesret 164
 - 6.2.1. Afståelsesret efter loven 164
 - 6.2.2. Anden lovgivning 165

- 6.2.3. Brancheafgrænsning 166
- 6.2.4. Tidsbegrænset afståelsesret 167
- 6.2.5. Vederlag for tilladelse til afståelse 167
- 6.2.6. Afståelsesretten går videre fra lejer til lejer 168
- 6.2.7. Vilkår for afståelse 168
- 6.2.8. Sale og lease back 170
- 6.2.9. Ejer af ejendommen sælger sin forretning i ejendommen 171
- 6.2.10. Afståelse til og fra selskaber 172
- 6.2.11. Den personlige hæftelse forsvinder 172
- 6.2.12. Ledelsen kan ændres og aktierne kan skifte ejer 172
- 6.2.13. Lovens regler 173
- 6.2.14. Udlejers godkendelse af ny lejer ved afståelse 174
- 6.2.15. Kan udlejer afvise ny lejer 175
- 6.2.16. Tidspunktet for anmodning af godkendelse af ny lejer 175
- 6.2.17. Eksempel på godkendelsesklausul ved afståelse 178
- 6.2.18. Udlejer nægter uberettiget godkendelse eller søger at hindre afståelse 178
- 6.3. Genindtrædelsesret 180
 - 6.3.1. Tilgodehavende 181
 - 6.3.2. Seneste lejer 182
 - 6.3.3. Tidligere lejer 182
 - 6.3.4. Hvad hæfter den genindtrædende lejer for? 182
- 6.4. Brugsrettens overgang i tilfælde af død, separation og skilsmisse 183
 - 6.4.1. Død 183
 - 6.4.2. Skilsmisse 184

Kapitel 7. Opsigelse 185

- 7.1. Oversigt 185
- 7.2. Lejers opsigelse 185
 - 7.2.1. Uopsigelighed 186
 - 7.2.2. Sikring af lejebetaling 186
 - 7.2.3. Opsigelsen skal dokumenteres 187
- 7.3. Udlejers opsigelsesadgang 187
 - 7.3.1. Frit opsigelige lejemål 188
 - 7.3.1.1. Etablissementslejemål 188
 - 7.3.1.2. Garager og stalde 189
 - 7.3.2. Opsigelsesgrunde 189
 - 7.3.2.1. Udlejer ønsker selv at benytte lejemålet 190

7.3.2.2.	Nedrivning eller ombygning	190
7.3.2.3.	Manglende skik og orden	191
7.3.2.4.	Vægtige grunde i øvrigt (generalklausulen)	192
7.3.3.	Rimelighedsbestemmelsen	193
7.3.3.1.	Rimelighedsvurderingen	194
7.3.3.2.	Det tidsmæssige aspekt	195
7.3.4.	Begrænsninger i opsigelsesadgang – ikke samme branche	196
7.3.4.1.	Brancheglidning	197
7.3.5.	Opsigelsesgrunden skal være aktuel	197
7.4.	Tidsbestemte lejemål kræver ikke opsigelse	198
7.4.1.	Tilsidesættelse af tidsbegrænsning	198
7.4.2.	Gentagne tidsbegrænsninger	200
7.5.	Fremgangsmåden ved udlejers opsigelse	201
7.5.1.	Formkrav	201
7.5.2.	Indsigelser	201
7.6.	Erstatning og godtgørelse	202
7.6.1.	Erstatning	202
7.6.2.	Ældre kontrakter	203
7.6.3.	Ny kontrakter	203
7.6.4.	Erstatning efter § 66, stk. 2	203
7.6.5.	Flytteudgifter	204
7.6.6.	Inventar	204
7.6.7.	Afskrivninger	204
7.6.8.	Driftstab	205
7.6.9.	Sagkyndig bistand	205
7.6.10.	Rimelige udgifter i øvrigt	206
7.6.11.	Godtgørelse for mistet kundekreds – goodwill efter § 66, stk. 3	207
7.6.12.	Tilbagebetaling af erstatning og godtgørelse	209
7.6.13.	Aftale om erstatning og godtgørelse	210
7.7.	Rettigheder og pligter i øvrigt for udlejer og lejer ved opsigelse	210
7.7.1.	Betaling af erstatning – sikkerhed	211
7.7.2.	Manglende sikkerhedsstillelse	211
7.7.3.	Krav om erstatning og/eller godtgørelse	212
7.7.4.	Tilbagebetaling af erstatning	212

7.8.	Erhvervsbeskyttelse, jf. § 66, stk. 3	212
7.8.1.	Begrebet	212
7.8.2.	Kriterier ved vurderingen	212
7.8.3.	Virksomhedens type	215
7.9.	Ophævelse	217
7.9.1.	Påkrav	217
7.9.2.	Betalingsmisligholdelse	218
7.9.2.1.	Væsentlighedskravet	218
7.9.2.2.	Lejers modkrav	219
7.9.3.	Kontraktstridig anvendelse	220
7.9.4.	Lejer nægter udlejer adgang	220
7.9.5.	Fraflytning i utide	221
7.9.6.	Vanrøgt	221
7.9.7.	Tilsidesættelse af god skik og orden	222
7.9.8.	Pligt til at holde forretningen åben	222
7.9.9.	Øvrige ophævelsesgrunde	223
7.9.10.	Udlejers erstatningskrav	224
7.10.	Anticiperet misligholdelse	227
7.10.1.	Rekonstruktion	227
7.10.2.	Lejers konkurs	227
7.10.2.1.	Boets dispositioner	227
7.10.2.2.	Udlejers dispositioner	227
7.10.2.3.	Konkursboets indtræden	228
7.10.2.4.	Opsigelse grundet lejers konkurs	228
7.11.	Udlejers misligholdelse	229
7.11.1.	Manglende levering af lejemål	229
7.11.2.	Mangler	229
7.11.3.	Udlejers konkurs	231
7.11.4.	Udlejer hindrer afståelse	231

Kapitel 8. Lejers fraflytning 233

8.1.	Reglerne om lejers fraflytning findes i §§ 73-75	233
8.2.	Lejemålets stand ved indflytning	234
8.2.1.	Bevissikring	234
8.2.1.1.	Ved lejemålets overtagelse	234
8.2.1.2.	I lejemålets løbetid	234
8.2.1.3.	Ved lejemålets aflevering	235
8.2.2.	Aftalt overtagelses- og afleveringsstand	235

8.2.3. Istandsættelse i lejeperioden	235
8.2.4. Istandsættelser og forbedringer	235
8.3. Lejemålets tilstand ved fraflytning	236
8.3.1. Frister	236
8.4. Tvist om lejemålets tilstand ved fraflytning	239
8.4.1. Lægdommerbesigtigelse uden sagsanlæg	239
8.4.2. Lejebetaling i istandsættelsesperioden	239
8.4.3. Krav på istandsættelsesomkostninger	240
 Kapitel 9. Retssager om erhvervslejemål	 242
9.1. Boligretten	242
9.1.1. Sagkyndige	243
9.1.2. Lægdommere	243
9.1.3. Særlige kvalifikationer	243
9.1.4. Generalist eller specialist	244
9.1.5. Lægdommerudmeldelsen	245
9.2. Syn og skøn	246
9.2.1. Fri bevisbedømmelse	246
9.3. Gangen i en boligretssag om erhvervslejemål	247
9.3.1. Besigtigelse	247
9.3.2. Parterne bestemmer hvem der deltager i besigtigelsen	248
9.3.3. Besigtigelse og hovedforhandling samme dag	248
9.3.4. Lægdommertilkendegivelser før år 2000	249
9.3.5. Boligrettens tilkendegivelse efter domsforhandling	250
9.3.6. Besigtigelse under anken	250
9.4. Voldgiftsbehandling af erhvervslejesager	252
9.4.1. Aftale om voldgift	252
9.4.2. Voldgiftsaftaler i lejekontrakter før år 2000	253
9.4.3. Retspraksis	253
 Kapitel 10. Leasing, forpagtning, franchising, blandede lejemål	 255
10.1. Leasing	255
10.1.1. Lokaler eller erhvervsvirksomhed	255
10.1.2. Leasingformer	256
10.1.3. Forskel på leje og leasing	256
10.1.4. Sale og lease back	257
10.1.5. § 13 bør altid fraviges ved sale og lease back	257
10.1.6. Anden leasing end sale and lease back	258

10.2. Forpagtningsaftaler er ikke omfattet af erhvervslejeloven	259
10.2.1. Hvem ejer virksomheden, der drives fra lokalerne	260
10.2.2. Retspraksis om forpagtning	261
10.3. Franchising	263
 Kapitel 11. Særlige spørgsmål	 265
11.1. Lovændringer – nye lejelove	265
11.2. Retsafgifter	266
11.2.1. Sagens værdi	267
11.3. Sagsomkostninger	268
11.3.1. Sagsomkostninger – vejledende takster	268
11.3.2. Fravigelser	269
11.3.3. Fuldt medhold, jf. Rpl. § 312	270
11.3.4. Delvis medhold, jf. Rpl. § 313	270
11.3.5. Lige meget medhold, jf. Rpl. § 313	270
11.4. Moms	271
11.4.1. Momsafløftning	272
11.4.2. Moms på driften – lejen momsfri	273
11.5. Passivitet	274
11.5.1. Fristoverskridelser	275
 Kapitel 12. Erhvervslejelovens ikrafttrædelses- og overgangsregler	 277
12.1. Gamle bestemmelser gælder fortsat	277
 Bilagsoversigt	 281
Bilag 1. Erhvervslejelov	282
Bilag 2. Tjekliste – Erhvervslejeloven	302
Bilag 3. Bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler	310
Bilag 4. Påkrav ved manglende lejebetaling	312
Bilag 5. Ophævelsesbrev	313
Bilag 6. Inkasso af forfalden leje	315
Bilag 7.1. Lejers opsigelse	316
Bilag 7.2. Udlejers opsigelse for selv at benytte lejemålet	317
Bilag 8.1. Krav om lejeforhøjelse	318
Bilag 8.2. Krav om lejenedsættelse	320

Bilag 9. Varslingsformular for lejeregulering for skatter og afgifter i
henhold til Erhvervslejelovens §§ 10 og 11 321

Underbilag til Bilag 9 323

Litteratur 324

Domsregister 327

Stikordsregister 331

Kapitel 1

Erhvervslejelovgivningen

1.1. Erhvervslejerettens univers

Erhvervslejeretten behandler retsforholdet mellem udlejer og lejer i forbindelse med leje af lokaler, der anvendes til andet end beboelse. Dette retsforhold adskiller sig fra andre retsforhold ved, at de typisk har en længere varighed, ligesom selve lejemålet oftest er en forudsætning for lejerens erhvervsudøvelse.

Det indebærer, at der er behov for en beskyttelse af lejerens i form af gennemskuelighed (særligt i relation til, hvad lejer skal betale af ydelser) og i en begrænsning i udlejers muligheder for at opsig lejemålet. Omvendt skal udlejer som ejer af den ejendom, hvori lejemålet er beliggende, have mulighed for at udvikle og sælge ejendommen, uden at retsforholdet med lejerens forhindrer dette. Erhvervslejeretten har således det overordnede mål at finde en balance mellem disse hensyn.

Området er reguleret af *erhvervslejeloven*. Denne lov regulerer imidlertid alene parternes retsstilling, når andet *ikke* er aftalt bortset fra lovens præceptive regler. Loven tager således i vid udstrækning udgangspunkt i et princip om aftalefrihed. Hermed adskiller *erhvervslejeloven* sig fra den almindelige lejelov, hvor de sociale hensyn til lejerens i væsentligt omfang begrænser parternes adgang til frit at kunne aftale deres retsstilling.

Hvis *erhvervslejeloven* således væsentligt afviger fra lejeloven, bygger *erhvervslejeloven* alligevel på mange af de principper og regler, der findes i lejeloven. Dette indebærer, at lejelovens regler, forarbejder og dertil knyttet praksis på en række områder helt eller delvist finder anvendelse, når gældende *erhvervslejeret* skal fastlægges.

1.2. Baggrunden for Erhvervslejeloven

1.2.1. Lovgivningen om erhvervslejemarkedet i historisk perspektiv

Reglerne for udlejning til erhvervslejemål har i høj grad været knyttet til reglerne gældende for beboelseslejemål. Der har således kun været få regler,

Den foreliggende 8. udgave af Erhvervslejemål er omskrevet i forhold til tidligere udgaver og behandler bl.a. følgende emner:

- De sædvanlige hovedpunkter i en lejekontrakt gennemgås og kommenteres
- Hvad er markedsleje: loven, forarbejderne og kriterierne?
- Hvad skal udlejer og lejer passe på før, under og efter lejemålets løbetid?
- Afståelse, opsigelse og erstatning
- Faldgruberne i forhold til lejeregulering ud over markedsleje
- Hvordan undgår man stridigheder og retssager i forbindelse med lejemålets opsigelse?

Den meget omfattende retspraksis omkring de centrale bestemmelser i erhvervslejeloven refereres og kommenteres.

Bogen er skrevet til advokater, ejendomsmæglere, ejendomsadministratorer, boligretter samt andre, der beskæftiger sig professionelt med erhvervslejeret.

Niels Gangsted-Rasmussen er konsulent i advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen, der er specialister i fast ejendom, køb og salg, boliglejeret og erhvervslejeret. Han har ført en lang række erhvervslejesager, er mediator og har undervist i erhvervslejeret.

Jeppe Wedel Nielsen er advokat i advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen og har gennem mange år arbejdet med erhvervslejeret.

ISBN 978-87-619-3700-1

