

*NIELS GESNER*

# ERHVERVS LEJERET

*2. reviderede og udvidede udgave  
Erhvervsforlaget - Nyt Juridisk Forlag*

Erhvervslejeret  
2. reviderede og udvidede udgave 1993  
Copyright © 1993, Niels Gesner  
Tryk: narayana press, gylling, 8300 odder  
ISBN: 87-89319-24-9

Erhvervsforlaget - Nyt Juridisk Forlag  
Gentoftegade 30  
2820 Gentofte  
Telefon 39 76 00 39

## Forord

Siden 1. udgaven af Erhvervslejeret udkom i 1984, er der ikke udgivet nogen større samlet fremstilling af reglerne om erhvervslejemål til trods for, at der siden er sket omfattende ændringer af lovgivning og praksis.

Nærværende fremstilling er å jourført frem til foråret 1993 og går endvidere betydeligt mere i dybden med en række emner end første udgaven gjorde. Bogen har ligesom første udgaven stadig karakter af en håndbog som bl.a. ved brug af margen-noter og stikordsregister er gjort brugervenlig.

Af hensyn til praktikerne, der skal bruge bogen som dagligt arbejdsredskab er medtaget en række formulareksempler og paradigmer til inspiration.

Fuldmægtig cand. jur. Anders Stahlschmidt har ydet mig værdifuld bistand. Jeg håber, at bogens brugere vil gøre mig den store glæde at bidrage med forslag til forbedringer og sende mig domsafgørelser til orientering og inspiration.

København i juni 1993

*Niels Gesner*  
Advokat

## Indholdsfortegnelse

Forord.....	3
§ 1 Lejelovgivningen og dens anvendelsesområde.....	7
§ 2 Leje - leasing - timeshare - forpagtning .....	21
§ 3 Erhvervslejekontrakten og dens stemping .....	27
§ 4 Lejefastsættelse for erhvervslejemål .....	47
§ 5 Pristalsregulering og andre særlige reguleringsformer .....	79
§ 6 Lejeregulering efter skatter og afgifter m.v.....	95
§ 7 Lejebetaling m.v., forudbetalt leje, depositum, modregning og deponering.....	107
§ 8 Overtagelse, mangler (udlejers misligholdelse) og vedligeholdelse	115
§ 9 Lejers brug af det lejede, installationsret og skiltning konkurrencevæm .....	127
§ 10 Succession på lejerside (afståelse, genindtræden, fremleje, død m.v.) .....	147
§ 11 Varmeregnskab.....	165
§ 12 Modernisering og brandsikring .....	177
§ 13 Tidsbegrænsede lejemål.....	191
§ 14 Opsigelse af erhvervslejemål.....	203
§ 15 Ophævelse på grund af lejers misligholdelse.....	237
§ 16 Fraflytning og istandsættelse .....	263
§ 17 Dusør.....	273
§ 18 Tinglysning .....	277
§ 19 Boligretter, processuelle regler, habilitet, gebyrer og sagsomkostninger .....	285
§ 20 Syn og Skøn og sagkyndige vidner .....	291
§ 21 Voldgift i erhvervslejesager .....	295
§ 22 Erhverv i andelsboligforeninger (med paradigma) .....	299
§ 23 Moms .....	303

<b>Bilag</b>	
1. Lov om lejeregulering i erhvervslokaler (ERL).....	307
2. Lov om leje (LL) .....	311
3. Lov om midlertidig regulering af boligforholdene (ML).....	337
4. Bekg. nr. 311 af 27.6.1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler .....	357
Forkortelsesliste .....	359
Stikordsregister .....	361

## § 1 Lejelovgivningen og dens anvendelsesområde

De tre hovedlove, der vedrører leje - og fremleje - af hus eller husrum, er

a. *Lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje* - kaldet "Lejeloven" og forkortet LL. Se *lovbekendtgørelse nr. 250 af 9. april 1992 om leje* som ændret ved *lov nr. 380 af 20.5.1992, § 1* og *nr. 475 af 24.6.1992 § 15*.

**Lejeloven**

Udgangspunktet for den gældende lejelov er i vidt omfang stadig den første egentlige lejelov nr. 54/1937 med udførlige motiver i *betænkning 1935* afgivet af Indenrigsministeriets Huslejudvalg af 1934.

b. *Lov nr. 238 af 8. juni 1979 om midlertidig regulering af boligforholdene* - kaldet "Boligreguleringsloven" og forkortet ML. Se *lovbekendtgørelse nr. 251 af 9. april 1992 om midlertidig regulering af boligforholdene*, som ændret ved *lov nr. 380 af 20.5.1992 § 2* og *nr. 475 af 24.6.1992, § 15*.

**Boligregulering**

c. *Lov nr. 829 af 21.12.1988 om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.* som ændret ved *lov nr. 934 af 27. december 1991, jfr. lovbekg. nr. 90 af 5.2.1992*, forkortet: ERL.

**Erhvervslejeruleringsloven**

Nærværende fremstilling koncentrerer sig om de regler, der gælder efter Erhvervslejeruleringsloven, der regulerer visse former for lejefastsættelse i ikke-beboelseslejemål samt de af Lejelovens regler, der har betydning for erhvervslejemål m.v., idet en række af denne sidste lovs regler gælder for alle erhvervslejemål m.v. over hele landet. Fremstillingens hovedområde er således de regler der gælder for lokaliteter, der anvendes til andet end beboelse. Disse regler gælder ikke alene for erhverv, men også for en række lejemål uden erhvervs-mæssigt sigte som fx. til ideelle, religiøse eller velgørende formål eller børnehaver, klublokaler osv.

**Fremstillingsområdet**

Det bemærkes, at udtrykket "erhvervslejemål", således i nærværende fremstilling anvendes som samlebetegnelse for lokaliteter med erhvervsmæssig udnyttelse og for andre ikke-beboelseslejemål, der ikke nødvendigvis anvendes til erhvervsformål.

**Begreb**

Boligreguleringslovens regler regulerer derimod alene boliglejemål og blandede lejemål (udleje ved samme kontraktsforhold dels af beboelseslejlighed og dels af lokaliteter til andet end beboelse) og kun i visse dele af landet, hvor loven efter kommunalbestyrelsens bestemmelse gælder. Om reglerne i boligreguleringsloven henvises således til de almindelige fremstillinger, specielt H. Kallehauge og Arne

**Boligreguleringsloven**