

Niels Gangsted-Rasmussen



Erhvervs-Bladets

Jurabøger

Erhvervslejemål

af Niels Gangsted-Rasmussen

4. udgave, 1. oplag 1995

© 1995 Forfatteren og Erhvervs-Bladet A/S, Vesterbrogade 12,
17820 København V

Redaktion: Jesper Møller-Andersen

Produktion: Peter Brøns, Haslev

Omslag: art/Grafik ApS

Trykt hos L.P. Nielsen Offset, Hvidovre

Indbundet hos Durland og H.S. Bogbinderiet, Rødovre

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

ISBN 87-89343-15-8

Forkortelser

U Ugeskrift for Retsvæsen

H Højesterets-dom

V Vestre Landsret-dom

Ø Østre Landsret-dom

U Underrets-dom

GD = Grundejernes Domssamling

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

Niels Gangsted-Rasmussen: *Checkliste til erhvervslejekontrakten*. 48 s.

Klaus Lunø: *Funktionærjura. Kort og godt*. 80 sider.

Jesper Møller-Andersen: *EDB-kontraktformularer*. 189 sider.

Jesper Møller-Andersen: *33 checkspørgsmål til EDB-kontrakter med svar*.
164 sider.

Jesper Møller-Andersen: *Inkasso - sikkerhed for betaling eller tab ved fogedsager*. 2. udgave, 128 sider + 32 sider + diskette

Jesper Møller-Andersen: *Markedsføringsloven - hvor går grænsen*. 480 sider.

Jesper Møller-Andersen: *Markedsføringsloven - hvor går grænsen NU*. 200 sider.

Henrik Nielsen: *Produktansvar og forsikring*. 144 sider.

Gabriel Rohde, Mikael Lunø og Hans Jørgen Borgen: *Generationsskifte*.
74 s.

Fredie S. Wager: *Guide til den rette finansiering*. 192 sider.

Forord

4.-udgaven er nyredigeret og omarbejdet. Fremstillingen bygger fortsat på mine erfaringer som advokat for erhvervsjere og lejere, som lægdommerrepræsentant og som underviser i erhvervslejeret. Nyredigeringen prøver at gøre bogen endnu mere overskuelig og praktisk anvendelig som håndbog. Systematikken er groft sagt denne:

Før lejekontrakten underskrives

Under lejemålet

Lejerskifte - Fraflytning

Boligretssager

Afsnittet om leasing er udvidet betydeligt, bl.a. med den seneste retspraksis.

Nye er afsnittene om indgåelse af lejekontrakter, herunder kommentarer til lejekontraksformularer.

Afsnittet om tillæg til lejekontrakter er også nyt, bl.a. som følge af opsigtsvækkende ny retspraksis.

Afsnittet om beviskravet ved lejefastsættelse, editionspligt og retssager om erhvervslejemål er udvidet, og ændringerne som følge af skattereformen bl.a. i goodwill-beskatningen er indarbejdet i fremstillingen.

Bogen er skrevet for ejere og lejere af erhvervslejemål, advokater, ejendomsadministratorer, lægdommere og boligretter.

Vigtig retspraksis er kort omtalt, dog ikke afgørelser om lejeværdi.

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

Min sekretær Merete Lund har nedskrevet 4.-udgaven hurtigt og effektivt.

Lyngby, den 2. januar 1995.

Niels Gangsted-Rasmussen

Indhold

Forord s. 3

1. Indledning s. 13

- 1.1. Kort introduktion til erhvervslejeretten s. 13
- 1.2. Erhvervslejerens 10 bud s. 13
- 1.3. Erhvervsudlejerens 10 bud s. 14
- 1.4. Lejelov og erhvervslejelov s. 16
 - 1.4.1. Hvad omfatter lejeloven og erhvervslejeloven? s. 16
 - 1.4.2. Hvad omfatter det lejede? s. 17
 - 1.4.3. Lejeaftalen – lejekontrakten s. 19
 - 1.4.4. Ufravigelige bestemmelser i lejelov og erhvervslejelov s. 19
 - 1.4.4.1. Lejeloven s. 19
 - 1.4.4.2. Erhvervslejeloven s. 22
 - 1.4.5. Formularer – blanketter s. 23
 - 1.4.6. Blandede lejemål s. 25
- 1.5. Leje eller forpagtning s. 26
- 1.6. Leje eller franchising s. 28
- 1.7. Leje eller leasing s. 30
 - 1.7.1. Problemet s. 30
 - 1.7.2. Leasingtyper s. 31
 - 1.7.3. Finder lejelovgivningen anvendelse på leasingaftaler – diskussion s. 31
 - 1.7.4. Retspraksis s. 34

- 1.7.5. Konklusion s. 36
- 1.8. Omsætningsbestemt leje s. 37
- 1.9. Omkostningsbestemt leje – afkastkontrakter s. 39

2. Kontraktsindgåelse s. 39

- 2.1. Tidspunktet for lejeforholdets begyndelse har betydning for afgørelsen af centrale lejeretlige spørgsmål s. 39
 - 2.1.1. Fredningsperiode s. 39
 - 2.1.2. Grundlaget for skatte- og afgiftsforhøjelser s. 39
 - 2.1.3. Kontraksændringer s. 40
 - 2.1.4. 12 års fredning for regulering efter lejeværdi s. 40
 - 2.1.5. Nyopførte ejendomme s. 41
 - 2.1.6. Lejelovsændringer s. 41
- 2.2. Typeformular A 1994 – gennemgang af hovedpunkter s. 42
- 2.3. Individuel lejekontrakt – et eksempel og en gennemgang s. 43
- 2.4. Kontraktsfortolkning s. 46

3. Lejekontraksperioden s. 48

- 3.1. Vedligeholdelse, ombygning, myndighedernes godkendelse, forbedring s. 48
- 3.2. Lejemålets benyttelse, branche, brancheskift s. 51

- 3.3. Tillæg til lejekontrakter s. 53
- 3.3.1. Problemstilling s. 53
- 3.3.2. Retspraksis s. 54
- 3.3.3. Eksempler, der giver anledning til tvivl s. 55
- 3.4. Fællesudgifter s. 56
- 3.5. Varmeregnskaber s. 57
- 3.6. Tinglysning s. 59

4. Lejeregulering s. 61

- 4.1. Generelt om lejefastsættelse efter 1/1 1992 ændringerne i lejelov og erhvervslejelov s. 61
- 4.2. Lejeforhøjelse i nyindgåede lejemål s. 66
- 4.3. Lejeforhøjelse i bestående lejemål s. 68
 - 4.3.1. Lejeforhøjelse efter lejeværdi 4 år efter lejemålets indgåelse og herefter hvert 4. år s. 68
 - 4.3.2. Lejeforhøjelse hvert år s. 72
 - 4.3.2.1. Trappeleje. Procentregulering s. 72
 - 4.3.2.2. Pristalsregulering s. 75
 - 4.3.3. Lejeforhøjelse efter stigning i ejendomsskatter og afgifter s. 78
 - 4.3.4. Betaling af fællesomkostninger vedrørende ejendommen ud over lejen s. 80
 - 4.3.5. Betaling af andre udgifter end rene brændselsudgifter over varmeregnskabet s. 81
 - 4.3.6. Kombinationsforhøjelser. Lejeforhøjelse efter reguleringsklausul og efter lejeværdi s. 82
 - 4.3.7. Varsling af lejeforhøjelse, formkrav, formular s. 84
 - 4.3.8. Formkrav varsling, eksempler fra retspraksis s. 86
- 4.4. Lejenedsættelse s. 88
 - 4.4.1. Betingelserne for lejenedsættelse s. 88
 - 4.4.2. Formålet med lovændringerne pr. 1/1 1992 om lejenedsættelse, forarbejder og folketingsbehandling s. 91
 - 4.4.3. Retspraksis og kontraktspraksis s. 92
 - 4.4.3.1. Før 1/1 1992 s. 92
 - 4.4.3.2. Efter 1/1 1992 s. 94
 - 4.5. Beviskrav ved lejeforhøjelse og lejenedsættelse s. 95
 - 4.5.1. Bevis for lejeværdi s. 95
 - 4.5.2. Editionspligt – hvem kan pålægges at give oplysninger om erhvervslejemål? s. 98
 - 4.5.3. Hvornår skal beviser føres? s. 100
 - 4.5.4. Lejevilkår i sammenligningslejemål s. 100
 - 4.5.5. Lejers branche s. 101
 - 4.5.6. Lejemål i samme ejendom s. 102
 - 4.5.7. Er kun besigtigede sammenligningslejemål relevante? s. 103
 - 4.5.8. Sammenligningslejemål. Faktiske og retlige egenskaber s. 104

5. Lejerskifte s. 106

- 5.1.1. Uopsigelighed for lejer s. 106
- 5.1.2. Uopsigelighed for udlejer s. 106
- 5.2. Fremlejeret s. 107

- 5.3. Bytteret s. 109
- 5.4. Forlejeret s. 109
- 5.5. Afståelsesret s. 110
 - 5.5.1. Tidsbegrænset afståelsesret s. 111
 - 5.5.2. Afståelsesret på uændrede vilkår s. 113
 - 5.5.3. Afståelsesret til samme branche s. 115
 - 5.5.4. Afståelse til og fra selskaber s. 115
 - 5.5.5. Udlejers godkendelse af ny lejer ved afståelse s. 117
 - 5.5.6. Udlejer nægter godkendelse eller søger at hindre afståelse s. 120
 - 5.5.6.1. Retspraksis s. 120
 - 5.5.7. Genindtrædelsesret s. 124
- 5.6. Skattemæssige konsekvenser af afståelse s. 124
 - 5.6.1. Inventar og driftsmidler s. 125
 - 5.6.2. Varelager s. 126
 - 5.6.3. Goodwill og ændringerne i goodwill-beskatningen s. 126
 - 5.6.4. Tidsbegrænsede og tidsubegrænsede rettigheder s. 127
 - 5.6.5. Retten til en udbytte-, forpagtnings- eller lejekontrakt s. 127
 - 5.6.6. Konkurrenceklausuler s. 128
 - 5.6.7. Fast ejendom s. 129
 - 5.6.8. Ombygning og indretning af lejede lokaler s. 130
 - 5.6.9. Udgifter til juridisk og økonomisk rådgivning s. 131
 - 5.6.10. »Nøglepenge« s. 131
 - 5.6.11. Kan skattemyndighederne ændre i aftale om afståelse mellem uafhængige kontraktsparter? s. 132
- 5.7. Opsigelse s. 133
 - 5.7.1. Uopsigelige og opsigelige lejemål s. 133
 - 5.7.2. Lejers opsigelse – frister, formular, bevis s. 134
 - 5.7.3. Udlejers opsigelse s. 136
 - 5.7.3.1. Udlejer ønsker selv at benytte det lejede s. 137
 - 5.7.3.1.1. Lejeren får erstatning, hvis udlejer ikke flytter ind s. 137
 - 5.7.3.2. Opsigelse for at drive erhverv i samme branche som lejer s. 138
 - 5.7.3.3. Nedrivning og ombygning af ejendommen s. 138
 - 5.7.3.4. Opsigelsen skal være rimelig og retfærdigt begrundet s. 139
 - 5.7.3.5. Opsigelse hvis vægtige grunde i øvrigt foreligger s. 139
 - 5.7.3.6. Fremgangsmåden ved opsigelse s. 140
 - 5.7.4. Lejers erstatning ved opsigelse s. 140
 - 5.7.4.1. Lejeloven s. 140
 - 5.7.4.2. Erhvervsbeskyttelsen s. 141
 - 5.7.4.3. Inventarforringelse s. 142
 - 5.7.4.4. Flytteudgifter s. 143
 - 5.7.4.5. Retspraksis vedrørende erstatning ved opsigelse – erhvervsbeskyttelsen s. 143
 - 5.7.4.6. Erstatning til lejer efter almindelige erstatningsregler s. 145

- 5.8. Ophævelse efter lejers misligholdelse – lejers konkurs s. 146
- 5.9. Udlejers misligholdelse s. 148
- 5.9.1. Mangler ved det lejede og manglende vedligeholdelse s. 149
- 5.9.2. Konkurs s. 149
- 5.9.3. Manglende godkendelse af ny lejer s. 150
- 5.10. Lejers fraflytning – lejelovens §§ 97-98 s. 150
- 5.10.1. Udlejer skal gøre krav gældende i løbet af 2 uger fra fraflytningsdagen s. 150
- 5.10.2. Fraflytningsrapport – indflytningsrapport s. 151
- 5.10.3. Uenighed om lejers pligter til vedligeholdelse og istandsættelse efter fraflytning s. 152
- 5.10.4. Udenretlig udmeldelse af lægdommere kræver enighed s. 154

6. Retssager om erhvervslejemål s. 155

- 6.1. Lejelovens bestemmelser s. 155
- 6.2. Syn og skøn i erhvervslejesager s. 157
- 6.3. Gangen i en boligretssag om erhvervslejemål s. 158
- 6.4. Dissenser, anke, Landsrettens besigtigelse under anken s. 162
- 6.5. Voldgiftsbehandling af erhvervslejesager s. 163
- 6.6. Forældelse, passivitet, frister s. 164

7. Særlige spørgsmål s. 168

- 7.1. Problemer når lejelovgivningen ændres s. 168
- 7.2. Retsafgifter s. 170
- 7.3. Sagsomkostninger s. 170
- 7.4. Stempelspørgsmål s. 173
- 7.5. Moms s. 174
- 7.6. Ambi s. 174

8. Hovedpunkterne i lejelovsændringerne pr. 1/1 1992 s. 176

- 8.1. Bevis s. 176
- 8.2. Sale og lease back s. 176
- 8.3. Fristproblemer ved lejenedsættelse s. 177
- 8.4. Retsgebyr i lejenedsættelsessager s. 177
- 8.5. Aftalefrihed ved nybyggeri s. 178
- 8.6. Lejereguleringsklausuler, fællesudgifter og varmeregnskaber s. 178
- 8.7. Afståelsesret s. 179

Bilag s. 181

- A. **Lejeloven** – Lovbekendtgørelse nr. 704 af 22/7 1994 s. 182
- B. **Erhvervslejeloven** – Lovbekendtgørelse nr. 90 af 5/2 1992 som er ændret ved lov nr. 418 af 1/6 1994 s. 214

- C. **Arealbekendtgørelsen om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler** (Boligstyrelsen 27/6 1983) s. 217
- D. **Lejekontraktsformular A 1994 – autoriseret af Bygge- og Boligstyrelsen den 1/7 1994** s. 219
- E. **Erhvervslejekontrakt med bilag** s. 227
- F. **Påkravsskrivelse ved manglende betaling** s. 241
- G. **Ophævelsesskrivelse ved manglende lejebetaling** s. 242
- H. **Opsigelsesformular hvor udlejer selv skal benytte det lejede** s. 243
- I. **Varslingsformular ved lejeforhøjelse efter stigning i skatter og afgifter** s. 244
- J. **Varslingsformular ved lejeforhøjelse efter lejeværdi** s. 246
- K. **Formular til oplysning om sammenligningslejemål** s. 247

Domsregister s. 249

Register s. 250

1 – Indledning

1.1. Kort introduktion til erhvervslejeretten

Erhvervslejeretten er vanskeligt tilgængelig. Området har i en menneskealder været reguleret, detaljeret og kompliceret.

Beskyttelse af lejeren

Hovedhensynet bag den detaljerede regulering har været ønsket om at beskytte lejeren som den svage part. De resultater, som et frit erhvervslejemarked ville give i kontraktspraksis, har været sat ud af kraft. Den detaljerede regulering af erhvervslejemarkedet har givet anledning til et utal af lejesager, dels sager om lejeregulering, dels sager der er en konsekvens af, at markedsmekanismerne er sat ud af funktion.

Dækkende kendskab til erhvervslejeretten

Hvis man ønsker at få et dækkende kendskab til erhvervslejeretten, er det ikke tilstrækkeligt at læse i de relevante lovtekster. Folketingets forhandlinger, bemærkninger til lovforslag, bemærkninger under Boligudvalgets behandling af fremsatte lovforslag, kontraktspraksis samt retspraksis er af afgørende betydning, hvis man vil kunne udtale sig nogenlunde sikkert om den gældende erhvervslejeret.

Den følgende fremstilling er ment som advarselslamper med det håb, at der gives så megen vejledning, at læseren ved, hvornår han selv kan klare spørgsmålet, og hvornår det er klogt at søge kvalificeret rådgivning.

I de følgende afsnit 1.2 og 1.3 er der forsøgt tændt de vigtigste advarselslamper.

1.2. Erhvervslejerens 10 bud

De 10 lejerbud

1. Oplysninger, oplysninger og atter oplysninger er det bedste beslutningsgrundlag, før en lejekontrakt underskrives.

Niels Gangsted-Rasmussen (f. 1941)
Advokat, møderet for Højesteret.
Lic. Jur. ved Københavns Universitet på
en afhandling indenfor EF-retten.
Har skrevet bøger og artikler om tvangs-
auktioner, fast ejendom, herunder
erhvervslejemål. En bog om fodboldkon-
trakter (1986), samt bogen: Sådan får du
en sponsor. Kort og kontant om fonds og
sponsorstøtte (1995). Har ført en lang



række sager om erhvervslejemål for erhvervsudlejere
og erhvervslejere. Foredrag og kurser om
erhvervslejeret, herunder kontraktsretten.
Indehaver af Advokatfirmaet
Gangsted-Rasmussen.

**Med 4. udgaven er bogen ført ajour til
1/1 1995. "Erhvervslejemål" har været en
succes og vist sig at imødekomme et stort
behov. Nyredigeringen prøver at gøre bogen
endnu mere overskuelig og praktisk anvendelig
som håndbog. Systematikken er denne:**

- Før lejekontrakten underskrives
- Under lejemålet
- Lejerskifte - Fraflytning
- Boligretssager

Afsnittet om leasing er udvidet betydeligt, bl. a. med den
seneste retspraksis.

Nye er afsnittene om indgåelse af lejekontrakter, herunder
kommentarer til lejekontraksformularer.

Afsnittet om tillæg til lejekontrakter er også nyt, bl. a. som
følge af opsigtsvækkende ny retspraksis.

Afsnittet om beviskravet ved lefefastsættelse, editionspligt
og retssager om erhvervslejemål er udvidet, og ændringerne
som følge af skattereformen bl. a. i goodwill-beskatning
indarbejdet i fremstillingen.

Bogen er skrevet for ejere og lejere af erhvervslejer
advokater, ejendomsadministratorer, lægdommere og
boligretter.

16024 58

CR4 00.00