
Karin Laursen • Katja Paludan • Lars Langkjær

ERHVERVS- LEJELOVEN MED KOMMENTARER

2014

 KARNOV
GROUP

sen, Katja Paludan og Lars Langkjær
Lejeloven med kommentarer
1. oplag
Group Denmark A/S, København 2014

87 619 355 7

ben Lundsted, Korsør
k Specialtrykkeriet Viborg A/S

fotografisk eller anden gengivelse
og eller dele af den er ikke tilladt
lende dansk lov om ophavsret.
eder forbeholdes.

Forord

Erhvervslejeretten er lovgivningsmæssigt ikke så kompliceret som lejeretten i øvrigt. Dette medfører imidlertid ikke, at der ikke er en række fortolkningsspørgsmål i loven, som det kan være nyttigt at underkaste en nærmere vurdering. Her til kommer, at den omfattende aftalefrihed nødvendiggør flere overvejelser fra parternes side i forbindelse med indgåelse af nye kontrakter eller udarbejdelse af tillæg til ældre kontrakter.

Vi har i denne lovkommentar søgt at give et svar på de fortolkningsspørgsmål, som vi har været opmærksomme på, men ligesom i al anden jura må vi flere steder nøjes med at erkende, at der ikke kan gives noget sikkert svar.

Karin Laursen udgav sin bog "Erhvervslejeret" i 2003. Fremstillingen har i nogen tid trængt til forfatterens kritiske gennemarbejdelse, allerede fordi retspraksis siden lovens vedtagelse har bidraget med et stort antal afgørelser af enkeltspørgsmål, og en del litteratur er kommet til siden. En 2. udgave er nu udgivet af Ejendomsforeningen Danmark. Den har krydset arbejdet med denne lovkommentar og er udarbejdet af advokaterne Kristin Jonasson og Andreas Antoniadou uden Karin Laursens medvirken.

Karin Laursen har valgt at udarbejde denne lovkommentar sammen med de to medforfattere, Katja Paludan og Lars Langkjær, der gennem deres virke som advokater og universitetslærere har stor erfaring med erhvervslejeret og derigennem har dannet sig en opfattelse af de problemstillinger som rejses ved lovens anvendelse. Det er vores håb, at bogen kan være til nytte for jurister og andre, der arbejder med erhvervslejeloven i praksis.

Vi har valgt at angive anden litteratur i sidste afsnit i kommentaren til hver enkelt bestemmelse. Foruden den litteratur, der angives, har vi naturligvis benyttet lovens forarbejder og i nødvendigt omfang også forarbejder til lejeloven. Den 10. december 1997 blev der fremsat et lovforslag – L 129 – der imidlertid bortfaldt ved udskrivelse af valg. Da det var blevet udsat for kritik på væsentlige punkter, valgte by- og boligministeren ikke at genfremsætte det men i stedet at fremsætte det forslag, der med få ændringer nu udgør erhvervslejeloven. Imidlertid indeholdt L 129 på en lang række punkter bestemmelser, der svarede til den senere erhvervslejelov. Bemærkningerne til disse har også indgået i vores arbejde med denne kommentar. Hvor der i bogen er henvisning forarbejder er henvisningerne til bestemte afsnit heri, og ikke til Folketingstidende, da mange i praksis

...og, som vi naturligvis henviser til Karnov, som vi har fundet det nødvendigt at henviser til ved de enkelte bestemmelser.

Hvor domspraksis er refereret eller trykt flere steder har vi angivet deres referencer i UFR, EBB og GD i nævnte rækkefølge.

Vi har valgt at angive, hvem der er forfatteren, ved indledningen til hvert enkelt kapitel. Vi har imidlertid gensidigt læst hinandens bidrag og drøftet tvivlsørgsmål.

Domme og andet materiale, der er offentliggjort senere end 11. juni 2014 er i hovedregel ikke medtaget.

Rettelser, utrykte domme og lignende modtages med stor tak på kpa@husen-vokater.dk, ljl@gangsted.dk eller kal@mbbl.dk.

Karin Laursen

Katja Paludan

Lars Langkjær

Indholdsfortegnelse

Førord	5
Forkortelser	23
Historik	25
Kapitel 1: Lovens anvendelsesområde	27
§ 1	28
1. Oversigt	28
2. Leje og fremleje	29
3. Lokaler	31
4. Andet end beboelse	33
5. Sammensatte kontraktforhold	36
6. Blandede lejemål	39
7. Litteratur	42
§ 2	43
Litteratur	43
§ 3	43
Litteratur	44
§ 4	45
Litteratur	45
Kapitel 2: Lejeaftalen	47
§ 5	47
1. Oversigt	48
2. Lejeaftalen og andre aftaler om det lejede	49
2.1. Krav til lejeaftalen og andre aftaler om det lejede	49
2.2. Hvornår er der indgået en lejeaftale	51
2.3. Bilag til lejeaftalen	57
3. Specifikationskravet	58
3.1. Lejeaftaler indgået inden 1. januar 1992	62
3.2. Lejeaftaler indgået 1. januar 1992 til 31. december 1999	64
3.3. Særligt om specifikation af forbrugsafhængige ydelser	64
4. Specifikationsgraden	67
5. Nye udgiftsarter	70