

Niels Gangsted-Rasmussen

ADVOKAT  
JERRY OSBAK  
NØRREGADE 30 - 1165 KBH. K  
TLF. 33 14 42 00 - GIRO 9 26 76 70

***Erhvervs-  
lejemål***

## Erhvervslejemål

af Niels Gangsted-Rasmussen

1. udgave, 1. oplag, 2006

2006. Forfatteren og ErhvervsBladet A/S, Vesterbrogade 12, 1780

Copenhagen N. Tlf. 33 26 72 00

Forfatteren: Jesper Møller Andersen

Design: Art Grafik ApS

Druk og indbinding: AKA-PRINT a/s, Århus

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

ISBN 87-89343-56-5

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

Lars P. Breuch og Klaus Lunøe: *Ansatte. Alt i en bog. Funktionær og andre*. 256 sider 2. udgave. 2001. Ny udgave under forberedelse

Nis Peter Dall, Peter Lind Nielsen, Jesper Møller-Andersen og Jesper Rasmussen: *Nethandel – B2B/B2C*. 176 sider. 2006

Martin Haud: *Produktansvar* (under forberedelse)

Finn Schwarz, Preben Jøker Thorsen og Jim Øksnebjerg: *Aktiebaseret løn*. 120 sider. 2004. Ny udgave under forberedelse.

Jesper Møller-Andersen: *Inkasso. Sikkerhed for betaling – eller tab ved fogedsager*. 212 sider. 3. udgave. 2004

Jesper Møller-Andersen: *Køb*. 80 sider. 2002

# Forord

6. udgaven er nyredigeret. Der er medtaget en ny erhvervslejekontraktformular med fyldige kommentarer. Retspraksis omkring markedsljeudledning er medtaget og refereret til udgangen af 2005.

Fremstillingen bygger på mine erfaringer som advokat med speciale i sager omkring erhvervslejemål, som lægdommer og som underviser i erhvervslejeret.

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

Vægtig retspraksis er gennemgået.

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

Min kollega Karin Laursen har gennemgået manuskriptet og givet mange gode og konstruktive råd.

Gammeltorv 6, København den 2. marts 2006

*Niels Gangsted-Rasmussen*

# Indhold

Forord .....	3
<b>Kapitel 1 – Erhvervslejelovgivningen .....</b>	<b>11</b>
1. Baggrunden for Erhvervslejeloven .....	11
2. Erhvervslejelovens hovedpunkter .....	14
3. Hvilke lejemål er omfattet af loven? .....	15
4. Hvad omfatter det lejede? .....	16
Arealfastsættelsen .....	16
5. Lejeaftalen .....	18
6. Ufravigelige bestemmelser .....	19
7. Formularer – blanketter .....	24
<b>Kapitel 2 – Lejekontraktens indgåelse .....</b>	<b>26</b>
1. Før man skriver under .....	26
2. Indgåede kontrakter skal overholdes .....	29
3. Lejeperiodens start .....	29
4. Kontraktændringer .....	32
5. Lejelovsændringer .....	33
6. Tjekliste ved indgåelse af lejekontrakt .....	33
7. Tinglysning .....	35
8. Kontraktfortolkning – rimelig læsemåde af bestemmelsen .....	36
9. En erhvervslejekontrakt med kommentarer .....	38
§ 1: Udlejer, lejer og det lejede .....	39
§ 2: Lejemålets anvendelse .....	41
§ 3: Ikrafttræden og opsigelse .....	42
§ 4: Leje, lejeregulering, depositum .....	44
§ 5: Regulering af lejen i henhold til erhvervslejeloven .....	46
§ 6: Driftsudgifter, fællesudgifter .....	48
Bilag til lejekontraktens § 6 – driftsudgifter, fællesud- gifter, ejendomsregnskab .....	49
§ 7: Varme og vand .....	50
§ 8: Vedligeholdelse .....	53
§ 9: Aflevering af det lejede .....	56
§ 10: Ændringer i lejemålet .....	57
1. Forbedringer .....	58
2. Lejemålets benyttelse, lejers branche, brancheskift .....	59
3. Lejer skal ansøge om myndigheders godkendelse .....	60

1. Ejeren kan overtage forbedringerne .....	61
2. Om tilladelser fra politi og andre myndigheder .....	61
3. Mangler ved det lejede .....	61
§ 11: Afståelse .....	61
1. Afståelse .....	63
2. Genindtrædelse .....	64
§ 12: Skiltning .....	64
<b>Kapitel 3 – Forhold under lejemålets løbetid .....</b>	<b>66</b>
1. Udlejer og lejers rettigheder og pligter .....	66
2. Vedligeholdelse, forsinkelse og lejers mangelfejlter (lovens kapitel 4) .....	67
3. Udlejers adgang til det lejede og udlejers adgang til at foretage ændringer i det lejede (lovens kapitel 5) .....	70
4. Forbedringer (lovens kapitel 6) .....	72
5. Lejers brug af lejemålet (lovens kapitel 7) .....	74
6. Betaling af leje (lovens kapitel 8) .....	79
7. Betaling for varme og vand mv. (lovens kapitel 9) .....	80
8. Tillæg til ældre lejekontrakter .....	82
<b>Kapitel 4 – Lejefastsættelse og lejeregulering .....</b>	<b>86</b>
1. Indledning .....	86
2. Nyindgåede lejemål .....	87
3. Lejefastsættelse efter princippet om markedsleje .....	89
Lovens kriterier .....	93
Beliggenheden .....	93
Anvendelse .....	94
Størrelse .....	94
Kvalitet .....	95
Udstyr .....	95
Vedligeholdelsestilstand .....	95
Nøglepenge .....	96
Sale and lease back .....	96
Regulering .....	97
Eksempel på en ikke væsentlig lavere leje .....	98
Tvivlsomt eksempel .....	99
Hvad er uden betydning for vurderingen af markedslejen .....	99
Lejers forbedringer .....	100
Udlejers forbedringer .....	101
Lejers branche .....	102
Liebhaveri .....	103

4. Refleksioner over markedslejelastsættelse.....	105
5. Dokumentation af markedsleje.....	106
Fremkæftelse af bevis.....	106
Et lejemål: Faktiske egenskaber.....	107
Et lejemål: Retlige egenskaber.....	108
Nyindpædede lejemål.....	108
Nyregulerede lejemål.....	109
Ikke regulerede lejemål.....	109
Syn og skøn.....	110
Sagkyndige erklæringer før retssag.....	113
Vidnebevægelse - pålæg om fremlæggelse af kontrakten.....	114
6. Domme om markedsleje.....	115
7. Varsling af markedslejeregulering.....	122
Retspraksis.....	124
8. Aftalt lejeregulering i bestående lejemål.....	126
Pristalsregulering.....	127
Trappeleje.....	129
Procentregulering.....	129
Omsætningsbestemt leje.....	131
Lejeforhøjelser efter pristal og andre klausuler skal ikke varsles.....	132
Lejeregulering efter stigning og fald i ejendomsskatter og afgifter mv.....	133
Varsel og beregningsoplysning.....	134
Lejeforhøjelse efter forbedring og modernisering.....	137
Kombinationsforhøjelser.....	137
<b>Kapitel 5 – Vilkarsændringer.....</b>	<b>139</b>
1. Ændring af lejevilkår – Erhvervslejeloven § 14.....	139
2. Kravene til aftale om vilkårsændring efter § 14.....	141
3. Fremgangsmåden ved krav om vilkårsændring.....	144
4. Formkrav for udlejer.....	144
5. Formkrav for lejer.....	145
6. Forhandlinger.....	146
7. Opsigelse.....	147
<b>Kapitel 6 – Lejemålets overgang.....</b>	<b>148</b>
1. Fremlejeret – bytteret – forlejeret.....	148
Fremlejeret.....	148
Bytteret.....	150
Forlejeret.....	150

Afslæbelsesret.....	151
Branchefafgrænsning.....	152
Tidsbegrænset afståelsesret.....	153
Vilkår for afståelse.....	154
Afståelse til og fra selskaber.....	156
Udlejers godkendelse af ny lejer ved afståelse.....	158
Udlejer nægter godkendelse eller søger at hindre afståelse.....	162
Retspraksis.....	162
Genindtrædelsesret.....	167
1. Brugsvættens overgang i tilfælde af død, separation og ekkeskille.....	169
<b>Kapitel 7 – Opsigelse.....</b>	<b>170</b>
1. Oversigt.....	170
2. Lejers opsigelsesadgang.....	171
Fremgangsmåden ved lejers opsigelse.....	172
Opsigelsen skal dokumenteres.....	173
3. Udlejers opsigelsesadgang.....	173
Udlejer ønsker selv at benytte lejemålet.....	175
Begrænsninger i opsigelsesadgang – ikke samme branche.....	176
Opsigelsesgrunden skal være aktuel.....	177
Nedrivning eller ombygning.....	177
Manglende skik og orden.....	178
Vægtige grunde i øvrigt.....	179
1. Tidsbestemte lejemål kræver ikke opsigelse.....	179
2. Fremgangsmåden ved udlejers opsigelse.....	181
6. Erstatning og godtgørelse ved opsigelse.....	182
Erstatning efter § 66, stk. 2.....	183
Flytteudgifter.....	183
Inventar.....	184
Atskrivninger.....	184
Driftstab.....	185
Sagkyndig bistand.....	185
Rimelige udgifter i øvrigt.....	185
Godtgørelse for mistet kundekreds – goodwill efter § 66, stk. 3.....	187
Aftale om erstatning og godtgørelse.....	188
7. Rettigheder og pligter i øvrigt for udlejer og lejer ved opsigelse.....	189
8. Erhvervsbeskyttelse, jf. § 66, stk. 3.....	191
9. Ophævelse.....	196

Manglende betaling.....	196
Betingelser for ophævelse ved manglende betaling .....	197
Retspraksis .....	197
Betalingsstandsning .....	199
Udlejers konkurs .....	199
Lejers konkurs.....	199
Andre former for misligholdelse.....	201
Lejer nægter udlejer adgang .....	201
Fraflytning i utide .....	202
Vanrøgt.....	202
Tilsidesættelse af god skik og orden.....	202
Pligt til at holde forretningen åben .....	203
Øvrige ophævelsesgrunde.....	203
10. Udlejers misligholdelse .....	204
Udlejers konkurs .....	205

### Kapitel 8 – Lejers fraflytning –

<b>Erhvervslejelovens §§ 73-75 .....</b>	<b>206</b>
1. Frister .....	207
2. Lejemålets stand ved indflytning.....	208
3. Ændringer i lejeperioden .....	209
4. Lejemålets stand ved fraflytning .....	210
Retspraksis.....	211

### Kapitel 9 – Retssager om erhvervslejemål .....

<b>214</b>	
1. Boligretten .....	214
Lægdommere .....	215
Lægdommerudmeldelse .....	216
2. Syn og skøn.....	217
3. Gangen i en boligretssag om erhvervslejemål.....	218
Besigtigelse .....	219
Boligrettens tilkendegivelse efter domsforhandling.....	222
Dissenser, anke .....	222
4. Voldgiftsbehandling af erhvervslejesager .....	223
5. Retsplejeloven ændres, Erhvervslejelovens § 76 ophæves .....	226

### Kapitel 10 – Erhvervslejelovens anvendelse på leasing, forpagtning, franchising, blandede lejemål.....

<b>228</b>	
1. Leasing.....	228
Leasingformer .....	229
Forskel på leje og leasing.....	230

Sale og lease back .....	230
Fravigelse af lovens § 13 i leasingkontrakter .....	231
Leasingkontrakter før 1. januar 2000 .....	231
Retspraksis .....	234
Forpagtningsaftaler .....	236
Forskel på leje og forpagtning .....	237
Franchising.....	240
Blandede lejemål .....	241

### Kapitel 11 – Særlige spørgsmål .....

<b>242</b>	
1. Lovændringer – nye lejelove .....	242
2. Retsafgifter.....	243
3. Opsomkostninger.....	244
Fuldt medhold, jf. Rpl. § 312.....	246
Delvis medhold, jf. Rpl. § 313.....	247
Lige meget medhold, jf. Rpl. § 313 .....	247
4. Stempelspørgsmål.....	248
5. Moms .....	249
6. Forældelse, passivitet, frister .....	251
Forældelse .....	252
Passivitet .....	252
Frister .....	252

### Kapitel 12 – Erhvervslejelovens ikrafttrædelses- og overgangsregler .....

<b>255</b>	
<b>Bilag.....</b>	<b>259</b>
Bilag 1 – Erhvervslejeloven .....	260
Bilag 2 – Tjekliste – Erhvervslejeloven .....	276
Bilag 3 – Bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler .....	285
Bilag 4 – Erhvervslejekontrakt med bilag .....	287
Bilag 5 – Påkrav ved manglende lejebetaling.....	298
Bilag 6 – Ophævelsesbrev.....	299
Bilag 7 – Incasso af forfalden leje .....	300
Bilag 8.1 – Lejers opsigelse .....	301
Bilag 8.2 – Udlejers opsigelse for selv at benytte lejemålet .....	302
Bilag 9.1 – Krav om vilkårsændring – Erhvervslejelovens § 14 .....	303
Bilag 9.2 – Lejers indsigelse efter udlejers krav om vilkårsændring efter Erhvervslejelovens § 14.....	305

Bilag 9.3	Brev med konstatering af at forhandlingsmulighederne anses for udtømt .....	306
Bilag 9.4	Udlejers opsigelse efter forhandlingssammenbud om vilkårsændring .....	307
Bilag 10.1	Krav om lejeforhøjelse .....	308
Bilag 10.2	Krav om lejenedsættelse .....	309
Bilag 11	Varslingsformular for lejeregulering for skatter og afgifter i henhold til Erhvervslejelovens §§ 10 og 11 ....	310
Bilag 12	Formular til oplysning om sammenligningslejemål....	312
Litteratur .....		315
Domsregister.....		316
Register .....		319

# ***Kapitel 1***

## ***Erhvervsleje- lovgivningen***

### ***1. Baggrunden for Erhvervsleje- loven***

Lejelovskommissionen afgav betænkning nr. 1331-199 i februar 1997. På grundlag af betænkningen fremsatte Boligministeren den 10. december 1997 lovforslag nr. 129 om leje af erhvervslokaler. Forslaget blev stærkt kritiseret, navnlig udlejers adgang til at genforhandle og opsige lejeaftalen. Butikslejemål ville blive hårdt ramt, sagde Handelsstandens Interesseorganisationer.

Lovforslaget blev ikke færdigbehandlet i folketingssamlingen, og forslaget blev ikke genfremsat i folketingssamlingen 1998/99.

#### ***Aftale mellem markedets parter***

Udlejer- og lejerorganisationer indgik den 8. januar 1999 en aftale med forslag til ændringer i lovforslag nr. 129. Navnlig

- en lettere adgang for parterne til at få lejen reguleret til markedslejen. Det er det begreb, der har erstattet »det lejedes værdi«.
- en begrænsning i adgangen til at opsige erhvervsbeskyttede lejemål (butikker).
- for ikke-erhvervsbeskyttede lejemål en adgang til at indgå aftale om, at lejekontrakten kan genforhandles hvert 8. år, og i mangel af enighed om fremtidige vilkår da adgang for udlejer til at opsige lejer.
- Endelig skulle en ny erhvervslejelov gælde for nye som for allerede indgåede lejekontrakter.

Niels Gangsted-Rasmussen

(f. 1941)

Advokat, møderet for Højesteret, lic.jur. ved Københavns Universitet på en afhandling inden for EF-retten.



Bøger og artikler om tvangsauktioner og fast ejendom, herunder erhvervslejemål.

Har ført en lang række sager om erhvervslejemål.

Foredrag og kurser om erhvervslejeret, herunder kontraktsretten.

Indehaver af Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen.

### Erhvervslejeloven

har fungeret i 6 år. Den trådte i kraft 1. januar 2000. Loven afskaffede begrebet "det lejedes værdi" og indførte i stedet begrebet "markedsleje".

Spørgsmålet om, hvad markedslejen udgør, og hvordan man finder frem til den, har fundet sin afgørelse i flere domme, der gennemgås. Og der er nyt at lære, f. eks. tillader domstolene nu syn og skøn i den slags sager.

Det skelet, som erhvervslejeloven udgjorde, har nu fået kød og blod i form af retspraksis og kontraktpraksis, som omtales indgående. Den optimale Lejekontraktformular er ført opjour, korrigeret og uddybet – og her gengivet med kommentarer.

På baggrund af erfaring i ejendomsadministration og fra retssager for såvel for udlejer som lejer, gennemgår Niels Gangsted-Rasmussen i klar og overskuelig form de problemer og muligheder, der er, herunder spørgsmålet, om man kan få sat lejen op – eller ned. Niels Gangsted-Rasmussen er en – om ikke den – førende specialist på området. Man bliver klog af at høre på ham og rig af at følge hans råd.

ISBN 8761916773



9 788761 916778

Bogen eller lignende bøger kan findes på:

Juridisk Antikvariat

[www.lovsamlingen.dk](http://www.lovsamlingen.dk)