

Indholdsfortegnelse

Forord	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	37
6. Blandede lejemål	40
7. Litteratur	44
§ 2	44
Litteratur	45
§ 3	45
Litteratur	46
§ 4	46
Litteratur	47
Kapitel 2: Lejeaftalen	49
§ 5	49
1. Oversigt	50
2. Lejeaftalen og andre aftaler om det lejede	51
2.1. Krav til lejeaftalen og andre aftaler om det lejede	51
2.2. Hvornår er der indgået en lejeaftale	53
2.3. Bilag til lejeaftalen	59
3. Specifikationskravet	60
3.1. Lejeaftaler indgået inden 1. januar 1992	65
3.2. Lejeaftaler indgået 1. januar 1992 til 31. december 1999	66
3.3. Særligt om specifikation af forbrugsafhængige ydelser	67
4. Specifikationsgraden	70

5. Nye udgiftsarter	72
6. Foringelse af lejerens retsstilling	75
7. Konsekvensen af manglende eller mangelfuld specifikation	78
8. Lejers passivitet	81
9. Grundlaget for varsling af skatter og afgifter	84
10. Litteratur	85
§ 6	86
1. Oversigt	86
2. Rettigheder der er gyldige mod enhver uden tinglysning	87
3. Videregående rettigheder	95
4. Fraflyttede lejeres krav	98
5. Litteratur	103
§ 7	104
1. Oversigt	104
2. Ændring eller tilsidesættelse af lejeaftalen	104
3. Urimeligt eller i strid med redelig handlemåde	105
4. Litteratur	112
§ 8	113
Litteratur	113
Kapitel 3: Lejefastsættelse, lejeregulering og ændring af lejevilkår	115
§ 9	115
§ 10	117
1. Oversigt	118
2. Forhøjelse af ejendomsskatter	118
3. Varslingshindringer	122
4. Lejeforhøjelsens fordeling	123
5. Lejeforhøjelsens ikrafttræden	126
6. Krav til varslingen	128
7. Tvister	134
8. Litteratur	144
§ 11	145
1. Oversigt	145
2. Afgifter og bidrag	146
3. Engangsydelser	146
4. Særligt om varsling af forbrugsafhængige ydelser	147
5. Litteratur	149
§ 12	150
1. Oversigt	150

2. Bortfald eller nedsættelse af skatter, afgifter eller bidrag	150
3. Gennemførelsen af nedsættelsen	152
4. Tvister	154
5. Litteratur	155
§ 13	155
1. Oversigt	157
2. Regulering til markedsleje	158
2.1. Vilkår	159
2.2. Beliggenhed	163
2.3. Anvendelse	165
2.4. Størrelse	166
2.5. Kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand	168
2.6. Forbedringer	169
2.7. Andre elementer, der indgår i vurderingen af markedslejen	172
3. Bevis for markedslejen	173
3.1. Sammenligningslejemål	173
3.2. Syn og skøn	176
3.3. Andre former for bevis	183
4. Varslingshindringer	184
4.1. Væsentlighed	184
4.2. Fredningsperiode	187
4.3. Uopsigelighed	188
4.4. Aftaler om anden regulering	188
4.4.1. Lejeaftaler indgået 1. januar 1992 til 31. december 1999	194
5. Krav til varslingen	196
6. Tvister	199
7. Litteratur	200
§ 14	202
1. Oversigt	203
2. Gyldighedskrav til aftalen	204
3. Kravet om ændring af lejevilkår	206
4. Lejers indsigelse	207
5. Forhandlingen	208
6. Opsigelse og erstatning	209
7. Litteratur	210
§ 15	210
Kapitel 4: Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser ...	211
§ 16	211

1. Oversigt	212
2. Indvendig og udvendig vedligeholdelse	212
3. Fordeling af vedligeholdelses- og renholdelsespligten	213
4. Manglende overholdelse af vedligeholdelses- og renholdelsespligt	216
5. Litteratur	218
§ 17	219
1. Oversigt	219
2. Forsinkelse	219
3. Forholdsmæssigt afslag	220
4. Ophævelse	222
5. Erstatning	224
6. Litteratur	225
§ 18	226
1. Oversigt	226
2. Mangelsbegrebet	226
3. Afhjælpning for udlejers regning	232
4. Forholdsmæssigt afslag	234
5. Litteratur	237
§ 19	237
1. Oversigt	238
2. Ophævelse	238
3. Litteratur	242
§ 20	242
1. Oversigt	242
2. Tilsikrede egenskaber	243
3. Andre forhold udlejer er ansvarlig for	246
4. Litteratur	248
§ 21	248
1. Oversigt	248
2. To-ugersfristen	249
3. Skjulte mangler	250
4. Litteratur	250
§ 22	250
1. Oversigt	251
2. Benyttelse i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter og lignende	251
3. Forholdsmæssigt afslag og erstatning	253
4. Ophævelse	253
5. Indsigelsesfrist	253

6. Litteratur	254
§ 23	254
1. Oversigt	255
2. Andre rettigheder over ejendommen	255
3. Erstatning	255
4. Forholdsmæssigt afslag	256
5. Litteratur	256
§ 24	257
1. Oversigt	257
2. Hvornår er det lejede ødelagt	257
3. Pligt til at tilbyde erstatningslokaler	259
4. Litteratur	260
Kapitel 5: Udlejers adgang til det lejede og udlejerens ret	
til at foretage ændringer i det lejede m.v.	261
§ 25	261
1. Oversigt	261
2. Udlejeren eller dennes stedfortræder	262
3. Få eller skaffe sig adgang til det lejede	262
4. Når forholdene kræver det	263
5. Litteratur	266
§ 26	266
1. Oversigt	267
2. Bestemmelsens forhistorie	267
3. Uanset aftalt uopsigelighe d	269
4. Ændring af det lejedes identitet	270
5. Lejeneds ættelse som følge af brugsv ærdif orringelse	271
6. Øget brugsv ærdi som følge af uv æsentlige identitets ændringer	273
7. Litteratur	273
§ 27	273
1. Oversigt	274
2. Varsling af arbejder i det lejede	274
3. Varsling af arbejder uden for det lejede	275
4. Konsekvensen af manglende eller forkert varsling	275
5. Lejers t ålegr ænse	279
6. Litteratur	280
§ 28	280
1. Oversigt	280
2. Ansvarsgrundlaget	280

3. Litteratur	282
§ 29	282
Litteratur	282
§ 30	282
Kapitel 6: Forbedringer	283
§ 31	283
1. Oversigt	284
2. Forøgelse af det lejedes brugsværdi	285
3. Udvidelse af lejemålet	288
4. Beregning af lejeforhøjelse	289
5. Lejeforhøjelsens varighed	291
6. Litteratur	292
§ 32	292
1. Oversigt	293
2. Uanset aftalt uopsigelighed	294
3. Litteratur	294
Kapitel 7: Lejerens brug af det lejede	295
§ 33	295
1. Oversigt	295
2. Andre, som lejer har givet adgang	296
3. Lejers meddelelsespligt	296
4. Litteratur	297
§ 34	297
1. Oversigt	297
2. Aftalt anvendelse	298
3. Overladelse af brugen	299
4. Litteratur	300
§ 35	300
1. Oversigt	300
2. God orden	301
3. Udlejers handlepligt	301
4. Lejers misligholdelsesbeføjelser	301
5. Lejers forpligtelser	302
6. Litteratur	302
§ 36	303
Litteratur	303
§ 37	303

1. Oversigt	304
2. Sædvanlige installationer	304
3. El- og afløbskapacitet	305
4. Udlejers anvisningsret	305
5. Vedligeholdelse og retablering	306
6. Litteratur	307
§ 38	307
1. Oversigt	307
2. Sædvanlige ombygninger	308
3. Varsling af udlejer	309
4. Udlejers modsættelsesret	309
5. Krav fra offentlig myndighed	310
6. Udlejers anvisningsret	311
7. Vedligeholdelse og retablering	312
8. Litteratur	313
§ 39	314
1. Oversigt	314
2. Skiltning, markiser m.v.	315
3. Retablering	316
4. Åben og i forsvarlig drift	316
5. Butikcentre	317
6. Litteratur	318
§ 40	318
1. Oversigt	319
2. Erstatningsansvaret	319
3. Forsikring eller anden sikkerhed	320
4. Litteratur	321
§ 41	321
Kapitel 8: Betaling af leje	323
§ 42	323
1. Oversigt	323
2. Betalingssted	323
3. Litteratur	325
§ 43	326
1. Oversigt	326
2. Sidste rettidige betalingsdag	326
3. Forsinket betaling	328
4. Litteratur	329

§ 44	329
Kapitel 9: Betaling for varme, køling og vand m.v.	331
§ 45	331
1. Oversigt	332
2. Forholdet til ELL § 5	333
3. Brændselsforbruget	334
4. Udgifter som følge af lov om fremme af energibesparelser i bygninger ..	335
5. Lejeaftaler indgået før 1. januar 1992	336
6. Samlet regnskab for varme, køling og vand	336
7. Fælles regnskab for ejendommen	337
8. Rabatydelser og lignende	337
9. Litteratur	338
§ 46	339
1. Oversigt	339
2. Krav til regnskabet	340
3. Regnskabsperioden	342
4. Konsekvensen af et ugyldigt regnskab	343
5. Litteratur	344
§ 47	345
1. Oversigt	345
2. Fordeling af udgifterne	346
3. Egnede varmfordelingsmålere	347
4. Ændring af fordelingsprincippet	348
5. Litteratur	350
§ 48	350
1. Oversigt	350
2. Fastsættelse af acontobidrag	350
3. Litteratur	352
§ 49	352
1. Oversigt	353
2. Frist for regnskabsaflæggelse	353
3. Bilagsindsigt	354
4. Indsigelse	355
5. Sagsanlæg	360
6. Litteratur	361
§ 50	362
1. Oversigt	362
2. Tillægsbetaling	363

3. Tilbagebetaling	364
4. Litteratur	364
§ 51	364
1. Oversigt	365
2. Tabt tillægsbetaling	365
3. Standsning af acontobidrag	365
4. Litteratur	366
§ 52	367
1. Oversigt	367
2. Glemte udgiftsposter	367
3. Fejlagtig udgiftsfordeling	367
4. Litteratur	369
§ 53	369
1. Oversigt	370
2. Direkte kundeforhold	370
3. Tidligere modstående aftale	370
4. Litteratur	371
Kapitel 10: Brugsrettens overgang til andre	373
§ 54	373
1. Oversigt	374
2. Fremleje	374
3. Fremlejeret	374
4. Litteratur	376
§ 55	376
1. Oversigt	378
2. Afståelse	378
3. Processen ved afståelse	381
4. Samme branche	384
5. Vægtige grunde	386
6. Afståelse til juridiske personer	389
7. Spaltning og fusion	391
8. Ind- og udtræden af medlejere	391
9. Lejers konkurs og død	394
10. Genindtrædelse	394
11. Processen ved genindtrædelse	396
12. Den genindtrædendes hæftelse	397
13. Afståelsesret efter anden lovgivning	398
14. Litteratur	404

§ 56	404
1. Oversigt	405
2. Pension	406
3. Ægtefællens rettigheder	407
4. Andre pårørendes rettigheder	408
5. Vilkår for udlejning til anden side	409
6. Frister	410
7. Opsigelse af lejemålet	411
8. Litteratur	412
§ 57	412
Litteratur	413
§ 58	413
Litteratur	414
§ 59	414
Kapitel 11: Opsigelse	415
§ 60	415
1. Oversigt	416
2. Opsigelsen	416
3. Ægtefællesamtykke	418
4. Lejers ikke-retmæssige udtræden af kontraktforholdet	418
5. Litteratur	422
§ 61	422
1. Oversigt	423
2. De frit opsigelige lejemål	424
2.1. Etablissementslejemål	424
2.2. Garager, stalde og lignende	425
3. Udlejers opsigelse til egen benyttelse	427
4. Udlejers opsigelse ved nedrivning eller ombygning	431
5. Udlejers opsigelse på grund af husordenovertrædelser	434
6. Andre vægtige grunde til opsigelse	435
7. Rimelighedsafvejning	437
8. Udlejers pligt til at tilbyde genleje	438
9. Litteratur	438
§ 62	439
1. Oversigt	439
2. Bestemmelsens forhistorie	439
3. Stedlig forbliven er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden ..	442
4. Rimelighedsafvejning	446

5. Andre hensyn, der indgår ved afgørelsen efter ELL § 62, stk. 2	447
6. Litteratur	448
§ 63	448
1. Oversigt	449
2. Betydningen af tidsbegrænsning	449
3. Bortfald af vilkår om tidsbegrænsning	451
4. Tilsidesættelse af vilkår om tidsbegrænsning	452
5. Virkningen af bortfald eller tilsidesættelse	455
6. Litteratur	455
§ 64	456
1. Oversigt	456
2. Opsigelsesvarslets længde	456
3. Udlejers genudlejningspligt	457
4. Litteratur	459
§ 65	459
1. Oversigt	460
2. Form- og indholdskrav til opsigelsen	460
3. Lejers indsigelse og udlejers sagsanlæg	460
4. Lejers retsstilling ikke forringet	462
5. Litteratur	462
§ 66	462
1. Oversigt	464
2. Erstatning	464
3. Godtgørelse	467
4. Betaling, sikkerhedsstillelse, fraflytning	468
5. Litteratur	469
§ 67	469
1. Oversigt	470
2. Lejers oplysning til udlejer, indsigelse og sagsanlæg	470
3. Særligt om de erhvervsbeskyttede lejemål	471
4. Litteratur	471
§ 68	471
 Kapitel 12: Ophævelse	 473
§ 69	474
1. Oversigt	476
2. Betalingsmisligholdelse	476
2.1. Pligtig pengeydelse	476
2.2. Påkravet og ophævelsen	478

2.3. Væsentlighedskravet ved betalingsmisligholdelse	484
3. Lejers uretmæssige brug	488
4. Lejers adgangsnægtelse	489
5. Lejer fraflytter i utide	490
6. Vanrøgt	491
7. Lejers overladelse af brugen af det lejede	492
8. Husordensovertrædelser	493
9. Besøg i strid med forbud mod besøgende	494
10. Forretningens åbningstider	495
11. Lejers arbejdsforpligtelser	497
12. Anden misligholdelse, der gør lejers fjernelse påkrævet	497
13. Litteratur	498
§ 70	498
Litteratur	500
§ 71	500
1. Oversigt	500
2. Erstatningsopgøret	501
3. Litteratur	502
§ 72	502
Kapitel 13: Lejerens fraflytning	503
§ 73	503
1. Oversigt	503
2. Besigtigelse	504
3. Kontaktadresse	505
4. Litteratur	505
§ 74	505
1. Oversigt	506
2. Samme stand som ved overtagelsen	506
3. Slid og ælde, som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt	507
4. Mangler som det påhviler udlejer at udbedre	509
5. Frist for mangelkrav	509
6. Leje i istandsættelsesperiode	516
7. Salg eller genudlejning uden istandsættelse	518
8. Litteratur	521
§ 75	521
1. Oversigt	522
2. Lejers retableringsret	522
3. Lejers retableringspligt	522

4. Litteratur	524
Kapitel 14: Tvistebehandling	525
§ 76	525
1. Oversigt	525
2. Boligretten i 1. instans	526
3. Litteratur	527
§ 77	527
1. Oversigt	528
2. Fordele og ulemper ved voldgiftsbehandling af erhvervslejetvister	528
3. Voldgiftsaftalens gyldighed og rækkevidde	529
4. Litteratur	531
Kapitel 15: Opsigelse som følge af ekspropriation eller til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation	533
§ 78	533
1. Oversigt	534
2. Opsigelse efter ELL § 61, stk. 2, nr. 2	535
3. Ret til godtgørelse og erstatning	535
4. Udmåling af godtgørelse	538
5. Udmåling af erstatning	539
6. Lejer skaffer andre lokaler før udløbet af opsigelsesvarslet	541
7. Ekspropriationsprocessen	541
8. Litteratur	542
§ 79	542
Kapitel 16: Lejeaftaler indgået inden den 1. januar 2000	545
§ 80	545
1. Oversigt	546
2. Gensidig fredning	546
3. Illustrerende regneeksempler	547
4. Kombinationsregulering	547
5. Lejeregulering 1. januar 2003 eller senere	548
§ 81	548
1. Oversigt	550
2. Begrebet det lejedes værdi	550
3. Varslingsbetingelser	550
4. Tvister	551

§ 82	551
1. Oversigt	552
2. Krav til varslingen	552
3. Tvister	553
§ 83	553
§ 84	554
§ 85	554
Kapitel 17: Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.	555
§ 86	555
1. Oversigt	556
2. Lejeaftaler indgået inden 1. januar 2000	556
2.1. Formkrav	558
2.2. Oplysningskrav	559
2.3. Aftalte vilkår	561
2.4. Ændrede materielle regler	562
2.5. Ændrede fristregler	564
3. Aftale om anvendelse af kapitel 1-15	565
4. Andre ændringsaftaler	566
5. Litteratur	567
§ 87	567
Litteratur	568
§ 88	568
Litteratur	569
§ 89	570
1. Oversigt	571
2. Gyldighedskrav til kontrakten	571
3. Afståelses- og genindtrædelsesret	574
3.1. Lejeaftaler indgået i perioden fra 1. januar 1992 til 31. december 1999	574
3.2. Lejeaftaler indgået inden 1. januar 1992	576
4. Lejerens vedligeholdelsespligt	578
5. Lejerens beskyttelse mod konkurrerende virksomhed	582
5.1. Tilsvarende forretning	583
5.2. Samme ejendom	586
5.3. Håndhævelse	588
6. Brand eller anden ulykke	590
7. Lejers forandringsret	590
8. Butikstid (stk. 5)	590

9. Opsigelseserstatning for ikke erhvervsbeskyttede lejere.....	591
10. Bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsning	591
11. Litteratur.....	592
§ 90	592
§ 91	593
Litteratur.....	593
Bilagsoversigt	595
Bilag 1 Lovbekendtgørelse nr. 1218 af 11. oktober 2018 om leje af erhvervslokaler mv.....	596
Bilag 2 Aftale af januar 1999 mellem lejemarkedets parter om en ny erhvervslejelov (partsaftalen).....	613
Bilag 3 By- og Boligministeriets checkliste	617
Bilag 4 Lovændringer til Erhvervslejeloven siden 1. januar 2000.....	621
Bilag 5 Lov om leje af erhvervslokaler m.v. på engelsk	625
Bilag 6 By- og Boligministeriets checkliste på engelsk (optrykt med tilladelse fra Steen & Strøm).....	646
Bilag 7 Typeformular A, 1. udgave, 1959.....	651
Bilag 8 Typeformular A, 2. udgave, 1967.....	659
Bilag 9 Typeformular A, 3. udgave, 1968.....	665
Bilag 10 Typeformular A, 4. udgave, 1975.....	671
Bilag 11 Typeformular A, 5. udgave, 1979.....	678
Bilag 12 Typeformular A, 6. udgave, 1994.....	685
Bilag 13 Typeformular A, 7. udgave, 1996.....	692
Bilag 14 Typeformular H, 1. udgave, 1996.....	705
Litteraturliste	718
Doms- og afgørelsesregister	729
Paragrafregister	745
Stikordsregister	749