

Erhvervslejelovgivningen

1.1. Erhvervslejerettens univers

Erhvervslejeretten behandler retsforholdet mellem udlejer og lejer i forbindelse med leje af lokaler, der anvendes til andet end beboelse. Dette retsforhold adskiller sig fra andre retsforhold ved, at de typisk har en længere varighed, ligesom selve lejemålet oftest er en forudsætning for lejerens erhvervsudøvelse.

Det indebærer, at der er behov for en beskyttelse af lejerens i form af gennemskuelighed (særligt i relation til, hvad lejer skal betale af ydelser) og i en begrænsning i udlejers muligheder for at opsiges lejemålet. Omvendt skal udlejer som ejer af den ejendom, hvori lejemålet er beliggende, have mulighed for at udvikle og sælge ejendommen, uden at retsforholdet med lejerens forhindrer dette. Erhvervslejeretten har således det overordnede mål at finde en balance mellem disse hensyn.

Området er reguleret af *erhvervslejeloven*. Denne lov regulerer imidlertid alene parternes retsstilling, når andet *ikke* er aftalt bortset fra lovens præceptive regler. Loven tager således i vid udstrækning udgangspunkt i et princip om aftalefrihed. Hermed adskiller *erhvervslejeloven* sig fra den almindelige lejelov, hvor de sociale hensyn til lejerens i væsentligt omfang begrænser parternes adgang til frit at kunne aftale deres retsstilling.

Selvom *erhvervslejeloven* således væsentligt afviger fra lejeloven, bygger *erhvervslejeloven* alligevel på mange af de principper og regler, der findes i lejeloven. Dette indebærer, at lejelovens regler, forarbejder og dertil knyttet praksis på en række områder helt eller delvist finder anvendelse, når gældende *erhvervslejeret* skal fastlægges.

1.2. Baggrunden for erhvervslejeloven

1.2.1. Lovgivningen om erhvervslejemarkedet i historisk perspektiv

1.2.1.1. Lejeloven

Før 1937 var retsforholdet mellem udlejer og lejer i erhvervslejemål stort set alene reguleret af aftaleretten. Der fandtes således ingen lovgivning, der regulerede forholdene omkring erhvervsleje. For boliglejeretten var der i 1916 vedtaget en lov, der indeholdt en vis kontrol med huslejestigninger. Denne blev i 1923 udbygget med princippet om, at parterne kunne kræve lejen reguleret til *det lejedes værdi*, hvor værdien blev fastlagt ved en sammenligning med det almindeligt gældende lejeniveau for lejemål af tilsvarende beskaffenhed.

Ved lejeloven af 1937 blev der for første gang for hele landet indført gældende regler om retsforholdet mellem parterne i lejeforholdet. 1937-loven, der var båret af et særligt ønske om at beskytte lejeren, danner med visse ændringer og udvidelser stadig grundlaget for den gældende lejelovgivning. Lejeloven af 1937 undergav princippet om aftalefrihed forskellige begrænsninger, idet en række af lovens regler slet ikke kunne fraviges ved parternes aftale, mens andre regler kun var gældende, hvis intet andet var aftalt mellem parterne.

Loven tog ikke stilling til lefefastsættelsen, men indeholdt alene bestemmelser om nedsættelse af misforholdsleje. Vedrørende opsigelse bestemte lejeloven, at et lejemål som hovedregel fortsatte uopsigeligt fra udlejerens side i perioder på 5 år for erhvervs- og forretningslokaler.

Samtidigt med lejeloven vedtog Folketinget lov nr. 55 af 23. marts 1937 om beskyttelse af erhvervsvirksomhed i lejet ejendom, der gav den forretningsdrivende lejer en ret til de af denne skabte værdier (den oparbejdede goodwill). Denne lov havde således til formål at sikre, at udlejer ikke kunne overtage den kundekreds, som lejer havde opbygget.

Ved en ny lejelov af 1951 blev loven om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom optaget som et særligt kapitel i lejeloven. Loven kom til at omfatte ethvert lejemål om hus eller husrum, og der indførtes boligretter overalt i landet. Loven gav endvidere udlejer i erhvervslejemål ret til at forhøje lejen med indtil 35 pct. over den leje, der gjaldt den 1. september 1939.

Bortset fra beskyttelse af lejers goodwill og adgangen til procentvis regulering af lejen, fandtes der ikke andre særregler for erhvervslejemål før 1979, hvor den nuværende lejelov trådte i kraft. Denne lejelov indeholdt en lang række bestemmelser, der gjaldt for både bolig- og erhvervslejemål samt bestemmelser, der alene var gældende for erhvervslejemål (herunder om afståelse, opsigelse, lejers brug mv.).

1.2.1.2. Erhvervslejerereguleringsloven

Ejendomsmarkedet oplevede i perioden 1985-1988 en kraftig stigning i erhvervslejen. På baggrund af dette udskiltes i 1988 bestemmelserne om lejeforhøjelse og lejenedsættelse i en ny selvstændig lov om leje af erhvervslokaler mv. (erhvervslejerereguleringsloven). Oprindeligt var formålet, at loven skulle regulere hele erhvervslejeområdet, men lovforslaget kunne ikke samle flertal, og resultatet blev en begrænset erhvervslejelov med ikrafttræden 1. januar 1989, der alene regulerede lejefastsættelsen, mens alle andre forhold fortsat var reguleret i lejeloven.

Efter erhvervslejerereguleringsloven skulle lejeforhøjelser optrappes over en 4-årig periode med en 1/4 pr. år, mens lejenedsættelser kunne gennemføres med virkning 1 år efter lejemålets start. Ejendomsmarkedet kollapsede imidlertid i 1989, hvorefter udlejning skete til kraftigt reducerede m²-priser. Lejerne krævede lejenedsættelse og fik den ofte et år efter kontraktens underskrift. Erhvervslejeloven blev derfor på ny ændret pr. 1. januar 1992, hvorefter udlejer og lejer blev mere ligestillede. Lejer kunne ikke kræve lejenedsættelse før 4 år efter lejemålets begyndelse eller 4 år efter seneste lejenedsættelse. Bevisbyrdereglerne blev harmoniseret. Hvis lejen skulle reguleres på anden måde end til det lejedes værdi, skulle udlejer i lejeaftalen give illustrerende regneeksempler, som viste lejens størrelse i en 12-årig periode efter lejeaftalens indgåelse.

1.2.1.3. En ændring i lejeloven

Der blev parallelt med ændringen af erhvervslejerereguleringsloven gennemført ændringer i lejeloven. Hvis lejer udover basisleje skulle betale fællesudgifter mv., skulle det specifikt fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter det drejede sig om, og udgiftsarten skulle beløbsangives. På samme måde skulle udlejer i varmeregnskabet angive, hvilke udgifter der skulle betales udover rene brændselsudgifter. Var disse specifikationskrav ikke opfyldt, kunne udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter, hvis lejer gjorde indsigelse.

1.2.1.4. Et forslag til en selvstændig erhvervslejelov

I sommeren 1994 nedsatte den daværende regering en lejelovskommission, som skulle vurdere den eksisterende lejelovgivning og fremkomme med forslag til en ny lejelov. Kommissionen foreslog i sin betænkning (nr. 1331 i februar 1997), at der blev udarbejdet en helt ny erhvervslejelov, idet den daværende opsplitning af lejefastsættelsen i erhvervslejerereguleringsloven og øvrige forhold i lejeloven fandtes uhensigtsmæssig. Derudover blev det fremhævet i betænkningen, at de mange lejerbeskyttende

regler og den udprægede mangel på aftalefrihed på erhvervslejeområdet var utidssvarende, idet udviklingen var gået fra små lejere til større enheder i form af butikskæder o.l. Der var således behov for en samlet og mere smidig erhvervslejelovgivning, hvilket i særlig grad skulle tilgode investorerne interesse i forudberegnelighed i lejeafstættelsen.

1.2.2. Erhvervslejeloven

På grundlag af Lejelovskommissionens betænkning 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.

1.2.2.1. Aftale mellem udlejer og lejerorganisationer

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 lejeaftalen 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 både nye og for allerede indgåede lejeaftaler.

1.2.2.2. Lovforslagets formål

På dette grundlag fremsatte ministeren den 13. oktober 1999 lovforslag nr. 33 om lov om leje af erhvervslokaler mv.

Efter bemærkningerne til lovforslaget er formålet at opnå et mere smidigt og velfungerende erhvervslejemarked – et marked, som dels tilgodeser behovet for lejeaftaler indgået mellem kyndige parter tilpasset det enkelte lejemål, dels tilgodeser behovet for, at lejevilkår løbende kan tilpasses udviklingen i markedslejen samtidig med, at lejereren har tryk med hensyn til sin forbliven i de lejede lokaler.

For så vidt angår erhvervsbeskyttede lejemål, typisk butikker, er formålet at give disse virksomheder mulighed for at etablere sig og drive

virksomhed i byerne til gavn for et levende og varieret bymiljø. Formålet er også at lette generationsskiftet i de virksomheder, der drives fra lejede erhvervslokaler. Endelig skulle loven indebære en væsentlig forenkling af erhvervslejelovgivningen.

1.2.2.3. Erhvervslejelovens hovedpunkter

Den leje, parterne aftaler, ligger fast i 4 år. Herefter kan både lejer og udlejer kræve lejen reguleret til markedsleje, jf. § 13. Når lejen på ny er blevet reguleret til markedslejen, gælder der en ny 4-årig fredningsperiode. 4-års-perioden og fordelingen over 4 år er ikke længere præceptive bestemmelser.

En erhvervslejer kan fortsat ikke frit opsiges. Hvis udlejer vil benytte de lejede lokaler eller ombygge det lejede, kan han opsiges lejeren, jf. § 61, stk. 2. Lejeren har krav på godtgørelse, hvis han som butiksindehaver er erhvervsbeskyttet, jf. § 66, stk. 3 – bestemmelsen kan ikke fraviges ved aftale. Erhvervsbeskyttede og ikke-erhvervsbeskyttede lejemål har endvidere krav på erstatning ved opsigelse – denne bestemmelse kan kun fraviges ved aftale for ikke-erhvervsbeskyttede lejemåls vedkommende, jf. § 66, stk. 2 og § 62 modsætningsvis.

For ikke-erhvervsbeskyttede lejemåls vedkommende har udlejer mulighed for hvert 8. år at kræve en genforhandling af lejevilkårene under iagttagelse af formelle regler. Hvis der ikke opnås enighed om nye vilkår, kan lejer opsiges, jf. § 14. Ret til genforhandling kræver en aftale herom mellem udlejer og lejer.

Boligministeriet udarbejder ikke længere typeformularer – senest typeformular H, 1. udgave af 2. januar 1996. Nu er parternes lejeaftale – uanset kvalitet – afgørende. Den omdiskuterede bestemmelse i lejelovens § 5 om, at der ved anvendelse af blanketter skal ske fremhævelse af de bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver ham færre rettigheder end angivet i loven, er udgået.

Twister om erhvervslejemål kan enten afgøres i boligretten eller af en voldgiftsret. De fleste erhvervslejesager afgøres i boligretten. Voldgift i erhvervslejesager er ikke blevet den succes, man forventede.

Loven trådte i kraft 1. januar 2000 og har virkning for lejeaftaler, der indgås efter dette tidspunkt samt for allerede indgåede lejeaftaler, jf. § 86, stk. 1 og 2. Erhvervslejeloven har et særligt kapitel om regulering af lejen i lejeaftaler indgået før 1. januar 2000. Her og i § 89 har lovgiver søgt at løse de vigtigste overgangsproblemer. Der er imidlertid ikke enighed om, hvorvidt ikrafttrædelses- og overgangsreglerne er udtryk for en udtømmende regulering. Problemstillingen behandles i kapitel 13.

Skematisk kan erhvervslejelovens hovedpunkter opstilles således:

Kapitel	Hovedpunkter
1: Lovens anvendelsesområde	Loven gælder for leje, herunder fremleje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.
2: Lejeaftalen	Lejeaftalen skal være skriftlig, hvis én af parterne kræver det. Udgiftsarter udover lejen skal specificeres. Rettigheder efter loven er gyldige mod enhver uden tinglysning.
3: Lejefastsættelse og regulering	Stigning og fald i ejendomsskatter kan udlignes over lejen. Hver part kan kræve lejen reguleret til markedsleje.
4: Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser	Udlejer har vedligeholdelsespligten. Lejer kan kræve afslag i lejen i tilfælde af mangler.
5: Udlejers adgang til det lejede	Udlejer har adgang til det lejede, når forholdene kræver det.
6: Forbedringer	Udlejer kan kræve lejeforhøjelse ved udførte forbedringer.
7: Lejers brug af det lejede	Lejer skal behandle det lejede forsvarligt.
8: Betaling af leje	Betaling anses for rettidig senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen.
9: Betaling for varme og vand	Der gælder en lang række formelle krav til forbrugsregnskabet.
10: Brugsrettens overgang til andre	Lejer har ret til afståelse, men ikke fremleje.
11: Opsigelse	Lejer har fri opsigelsesadgang. Udlejer kan alene opsiges i de tilfælde, der er nævnt i loven.
12: Ophævelse	Udlejer kan hæve lejeaftalen i tilfælde af lejers væsentlige misligholdelse.
13: Lejers fraflytning	Lejemålet skal afleveres i samme stand som ved overtagelsen.
14: Tvistebehandling	Retssager behandles i boligretten i 1. instans.
15: Opsigelse som følge af ekspropriation	Lejer har ret til godtgørelse i tilfælde af opsigelse som følge af ekspropriation.
16: Lejeaftaler indgået inden 1. januar 2000	Loven finder som udgangspunkt anvendelse for alle lejeaftaler med undtagelse af visse vilkår.
17: Ikrafttrædelsesbestemmelser	Loven træder ikraft 1. januar 2000.

1.3. Erhvervslejerettens kilder

Foruden parternes aftale udgør erhvervslejeloven naturligvis den primære retskilde, når en erhvervslejeretlig problemstilling skal afklares. Erhvervslejerereguleringsloven er fortsat relevant for de lejemaal, der er indgået i perioden 1992-1999, for så vidt angår adgangen til regulering af lejen til markedsleje samt lejers afståelsesret.

Udgangspunktet er, at erhvervslejeloven gælder for alle erhvervslejeforhold, uanset hvornår disse er indgået, jf. lovens § 86, stk. 2. Det følger dog af erhvervslejelovens § 89, stk. 2, at i en række tilfælde finder de regler anvendelse, der var gældende på aftaletidspunktet. Dette indebærer, at for lejeaftaler, der er indgået før 1. januar 2000, finder lejeloven anvendelse vedrørende lejers ret til afståelse inden for samme branche, lejers ret til genindtrædelse, særligt omkring lejers vedligeholdelsespligt og lejers beskyttelse mod konkurrerende virksomhed, selvom erhvervslejeloven indeholder andre regler omkring disse forhold.

Derudover er en række af erhvervslejelovens bestemmelser identiske med tilsvarende bestemmelser i lejeloven. Dette drejer sig om:

Erhvervslejelovens §	Identisk med lejelovens §
5	4
18	11
19	12
20	13
21, 1. og 2. pkt.	14
22	15
23	16
24	17
25	54
28	56
29	62
30	57
31, stk. 2	58, stk. 2
31, stk. 4	58, stk. 3
31, stk. 5	46 c, stk. 1
31, stk. 6	61, stk. 1
31, stk. 7	58, stk. 6
Kapitel 7 (bortset fra § 38)	Kapitel V

Kapitel 1 Erhvervslejelovgivningen

Erhvervslejlovens §	Identisk med lejelovens §
42	32
43	33
45, stk. 1, 1. og 2. pkt.	36, stk. 1
45, stk. 2	36, stk. 2
46, stk. 2	39, stk. 1
46, stk. 3	42, stk. 1
46, stk. 4	39, stk. 3
47, stk. 1	40, stk. 1
47, stk. 3	41, stk. 4
47, stk. 4	37, stk. 5
48	42
49, stk. 1, 1. pkt.	43, 1. pkt.
49, stk. 1, 2. pkt.	43, 2. pkt.
49, stk. 2	44
49, stk. 3	40, stk. 3
50	45 a
51	45 b
52	45 c, stk. 1
54	72
55, stk. 1, nr. 1	74 a, stk. 1
55, stk. 6	74 a, stk. 3
56, stk. 1	75, stk. 1
57	77
58	78
59	79
60	81
61, stk. 1	82, litra d
61, stk. 2	83, stk. 1
61, stk. 3	delvist § 84
61, stk. 4	85, stk. 2
61, stk. 5	79 a, stk. 3
62	88
63	delvist 80
64	delvist 86
65	delvist 87

1.4. Hvilke lejemål er omfattet af loven?

Erhvervslejelovens §	Identisk med lejelovens §
66	delvist 89
67	delvist 90 og 91
Kapitel 12	Kapitel XIV
75	99, stk. 1 og 2
76	107
78	85 d
79	85 e

I disse tilfælde kan den retspraksis, der relaterer sig til lejelovens bestemmelser, anvendes på erhvervslejeretlige problemstillinger. På samme vis kan bemærkningerne fra de ovennævnte bestemmelser i lejeloven anvendes i erhvervslejeretlig sammenhæng.

Til gengæld kan der næppe støttes ret på den øvrige lejeretlige retspraksis, der ikke knytter sig til ovennævnte bestemmelser. Lejeretten indeholder, jf. pkt. 1.1 ovenfor, en række sociale hensyn, der ikke gør sig gældende indenfor erhvervslejeretten.

Endvidere finder almindelige obligationsretlige grundsætninger naturligvis anvendelse, herunder indrettelseshensyn, loyalitetspligt, passivitet mv.

Endeligt er der i retspraksis udviklet særlige lejeretlige grundsætninger, hvorved forstås regler, der kun finder anvendelse på det lejeretlige område, selvom disse regler ikke følger af lejelovgivningen. Sådanne lejeretlige grundsætninger synes dog at være begrænset til princippet om, at en ny udlejer indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser over for lejer ved køb af en ejendom, uden at dette kræver lejers samtykke (se kapitel 2.6).

1.4. Hvilke lejemål er omfattet af loven?

1.4.1. Erhvervslejelovens betingelser

Efter § 1, stk. 1 gælder erhvervslejeloven for leje, herunder fremleje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Der er således fire betingelser, der skal være opfyldt, førend erhvervslejeloven finder anvendelse. Er disse betingelser ikke opfyldt, er parternes forhold alene reguleret af deres aftale samt obligationsretlige grundsætninger. Vedrører lejeforholdet et beboelseslejemål, er dette forhold naturligvis omfattet af lejeloven. Enkelte lejeforhold er ikke

omfattet af erhvervslejeloven, selvom betingelserne er opfyldt, hvilket blandt andet drejer sig om Københavns Frihavn, der er reguleret i en særskilt lov.

1.4.2. Brug mod vederlag

Ved »leje« forstår »brug mod vederlag«. Det er således en betingelse, at der betales leje i retsforholdet. Efter lovens § 1, stk. 3 gælder loven, selvom lejen betales med andet end penge, herunder arbejde. Hvis der imidlertid slet ikke ydes nogen form for vederlag for brugsretten, eller hvis vederlaget er symbolsk, finder erhvervslejeloven ikke anvendelse.

GD.2006.73Ø. Da »lejer« havde ret til at benytte en ejendom uden at betale leje herfor, faldt retsforholdet uden for erhvervslejeloven, hvorfor en køber af ejendommen kunne opsigte brugsforholdet med det i aftalen fastsatte varsel. Køber var således ikke bundet af de i erhvervslejeloven præceptive opsigelsesregler.

U.2006.449H. Højesteret fandt, at det forhold, at en bruger af en parkeringskælder skulle betale ejendomsskatter og en andel af fællesudgifter, udgjorde vederlag for brugsretten, hvorfor retsforholdet var omfattet af erhvervslejeloven.

Der stilles ikke krav om, at vederlaget skal forfalde i løbet af selve lejeperioden, ligesom vederlaget kan være en éngangsydelse.

1.4.3. Leje af lokaler

Ved leje af »lokaler« forstår en »lukket enhed«. Udenfor erhvervslejeloven falder således grundarealer. Leje af en grund med henblik på opførelse af en bygning er ikke reguleret af erhvervslejeloven. Tagarealer og parkeringspladser afgrænset med parkeringsstreger falder ligeledes uden for erhvervslejelovens anvendelsesområde.

U.1991.75/1Ø. En parkeringsplads, som udlejer havde udlejet til lejer i et kælderrum, var afgrænset med en afstribning på gulvet i forhold til de øvrige parkeringspladser. En sådan partiel brugsret uden særskilt bygningsmæssig afgrænsning til kælderrummet i øvrigt blev af landsretten anset for at falde uden for lejelovgivningen.

Kravet om »lukket enhed« indebærer, at telte, åbne boder, salgsvogne på hjul og shop in shop, hvor en erhvervsdrivende har en åben salgsenhed

1.4. Hvilke lejemål er omfattet af loven?

i en anden erhvervsdrivendes butik, ikke er omfattet af erhvervslejeloven. Det er uafklaret, hvorvidt en bygning med alene tre lukkede sider (som eksempelvis en carport) måtte være omfattet af erhvervslejeloven, men dette er formentlig tilfældet, da det må betegnes som en »lukket enhed«.

Der kan opstå tvivl om, hvorvidt et lejerforhold omfattende både areal og mindre bygninger falder ind under erhvervslejelovens anvendelsesområde. Det afgørende er bygningernes størrelse og betydning for det samlede lejemål.

U.1963.876Ø. Et lejemål bestod af holdeplads for taxavogne samt tre små rum, der kunne benyttes til ophold for chaufførerne. Landsretten fandt, at da rummene havde en ikke uvæsentlig størrelse, faldt lejemålet ind under lejelovgivning.

Lokaler til restauration, butik og/eller kiosk på banegårde, i teatre, forlystelsesbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og lignende, hvor forretningen hovedsageligt søges af det publikum, der benytter de pågældende virksomheder, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til virksomheden, er omfattet af erhvervslejeloven, men de kan frit opsiges med 3 måneders varsel, jf. § 61, stk. 1, pkt. 1 og § 64, stk. 1.

Garager er omfattet af erhvervslejeloven, men udlejer kan frit opsiges garagelejemål med e'n måneds varsel, jf. lovens § 61, stk. 1, pkt. 2 og § 64, stk. 1. Hvis garagelejemålet derimod er medtaget i en erhvervslejeaftale eller en boliglejeaftale (hovedlejemålet), kan det ikke opsiges særskilt af udlejer.

Derfor er det hensigtsmæssigt for udlejer at regulere garage- og parkeringslejeaftaler i en kontrakt og selve lejemålet i en anden kontrakt. Herved er det muligt for udlejer særskilt at opsiges parkeringslejeaftalen.

1.4.4. Erhvervsmæssig benyttelse

Lokalerne skal »være udlejet til« andet end beboelse. Det afgørende er således, hvad lejemålet er *aftalt* anvendt til. Det er således uden betydning, hvad lejemålet faktisk anvendes til.

U.2003.2603Ø. Ifølge lejeaftalen var anvendelsen aftalt til beboelse og erhverv, men lejer benyttede udelukkende lokalerne til sit erhverv. Retten fastslog, at det er den aftalte og ikke den faktiske anvendelse, der er afgørende for, om erhvervslejeloven finder anvendelse.

Det afgørende for den aftalte benyttelse er alene, at denne er til »andet end beboelse«. Benyttelsen behøver således ikke at have et decideret erhvervmæssigt forhold, så længe det blot ikke anvendes til beboelse. Daginstitutioner, foreninger, undervisningsbrug mv. er således omfattet af erhvervslejeloven.

Det bemærkes, at erhvervslejeloven ikke gælder for lejeforhold, hvor der udlejes til en juridisk eller fysisk person, der fremlejer lejemålet til beboelse, jf. lejelovens § 1, stk. 1. Det er således ikke muligt at bringe en hovedlejaftale (mellem udlejer og lejer) ind under erhvervslejelovens område, hvis slutbrugeren i fremlejerforholdet (mellem lejer/fremlejeger og fremlejetager) skal anvende lejemålet til beboelse.

GD.2019.32B. Med henblik på videreudlejning til bolig for studerende indgik parterne en lejaftale benævnt »erhvervslejekontrakt« vedrørende en ejendom indeholdende 12 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Selvom lejer ikke selv skulle anvende de i lejaftalen omhandlede lejemål, fandt boligretten, at da der hovedsageligt var tale om beboelseslejemål, var lejaftalen omfattet af lejelovens bestemmelser. Det forhold, at parterne havde benævnt lejaftalen »erhvervslejekontrakt«, var uden betydning.

1.4.4.1 Blandede lejemål

Blandede lejemål – erhverv og beboelse i samme lejemål på en lejaftale – kan være fysisk samlede eller adskilte. *Fysisk samlede*, blendede lejemål falder uden for erhvervslejeloven og betragtes i det hele som boliglejemål.

Fysisk adskilte, blendede lejemål er ifølge lovens § 1, stk. 2 omfattet af erhvervslejeloven for det blendede lejemåls erhvervsdel, for så vidt angår §§ 9-13 (lejeregulering), § 31 og 32 (udlejers forbedringer og varsling af lejeforhøjelse herfor). Alle andre spørgsmål reguleres af lejeloven og boligreguleringsloven. En blændet dør eller opmuring af en indgang medfører, at der er tale om et blandet adskilt lejemål.

U.2005.114Ø. Udlejer havde på én lejaftale udlejet en bolig og 3 erhvervslokaler. Retten fandt, at eftersom der var adgang til erhvervsdelen og beboelsen gennem en fælles entre'dør, var der ikke tale om fysisk adskilte lejemål.

Afgørende for, om lejemålet kan betragtes som fysisk adskilt, synes således formentligt at være, om der er selvstændig indgang til henholdsvis beboelsesdelen og erhvervsdelen, og at der ikke er gennemgang i selve lejemålet fra beboelsesdel til erhvervsdel og omvendt.

1.4.5. Skematisk oversigt over erhvervslejelovens anvendelse

Betingelse	Krav
Brug mod vederlag	Penge, arbejds- eller tjenesteydelse, naturalier. Må ikke være symbolsk.
Lokale	Lukket enhed.
Andet end beboelse	Anvendelsen skal være aftalt til at være andet end beboelse.
Hvis blandet lejemål	Fysisk adskilt: erhvervslejelovens §§ 9-13 og 31-32 gælder for lejemålets erhvervsdel.

1.5. Lejemålets omfang**1.5.1. Arealfastsættelsen**

Lejemålets areal har typisk betydning for lejens størrelse samt lejemålets fordelingstal og dermed lejers betaling af drifts- og forbrugsudgifter. Af denne grund bør det lejedes areal være angivet i lejeaftalen.

Erhvervslejeloven tager ikke stilling til, hvorledes arealet skal opmåles. Efter lovens § 90 er Boligministeriet bemyndiget til at fastsætte nærmere regler for, hvorledes opmåling af erhvervslejemål kan foretages, men dette er endnu ikke sket. Parterne kan således frit aftale, hvorledes lejemålet skal opmåles. Såfremt parterne ikke har aftalt en opmålingsmetode, finder boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af bolig og erhvervslokaler (arealbekendtgørelsen) anvendelse. Se BILAG 3.

Efter arealbekendtgørelsen henregnes en ligelig andel af de adgangsarealer, hvortil erhvervslejemålet har adgang, til lejemålets areal. Dette indebærer, at der henregnes samme størrelse fællesarealer til store og små lejemål, hvilket kan være u hensigtsmæssigt eksempelvis i butikcentre.

Normalt aftales lejen ikke pr. m², men som et samlet beløb, som udlejer og lejer bliver enige om udgør prisen for lejemålet. Boligretterne anvender imidlertid typisk en m²-leje pr. krone. Eksempelvis ”forretningslokale 250 m² á 500 kr. pr. m²”. En sådan opdeling foretages, idet der oftest ved markedsleje fastsættelse sker en differentiering af lejemålets areal. Den forreste del af en butik er den bedste del – de primære arealer har den største m²-pris; typisk med direkte adgang til gaden. Butikkens bagerste del er normalt sekundære arealer med en lavere m²-pris – det gælder også for toiletter, lagerlokaler og/eller kælderlokaler.

Ophævelse

9.1. Væsentlig misligholdelse

Ved ophævelse ophører parternes retsforhold straks. I overensstemmelse med almindelig obligationsret kræver det, at der foreligger en væsentlig misligholdelse, førend lejeaftalen kan ophæves.

Ophævelsesadgangen adskiller sig således fra opsigelsesadgangen, idet der i sidstnævnte tilfælde skal foreligge en opsigelsesgrund bortset fra lejers husordensovertrædelser.

Erhvervslejelovens kapitel 12, §§ 69-72 angår udlejers ret til at hæve lejemålet.

Udlejer kan således ophæve lejeaftalen i følgende situationer:

- lejen eller anden pligtig pengeydelse ikke betales rettidigt
- lejemålet benyttes til andet end aftalt
- lejer fraflytter det lejede i utide
- lejer vanrøgter det lejede
- lejer fremlejer uberettiget det lejede eller afstår det uden at have ret til det
- lejer tillader besøg i strid med forbud mod besøgende
- lejer holder ikke butikken eller beværtningen åben og i forsvarlig drift
- lejer tilsidesætter sine arbejdsforpligtelser
- lejer misligholder i øvrigt sine forpligtelser på en sådan måde, at dennes fjernelse fra lejemålet er påkrævet

Lejer kan således ophæve lejeaftalen i tilfælde af følgende:

- udlejers manglende levering af lejemålet
- væsentlige mangler ved lejemålet
- udlejers konkurs
- udlejer hindrer afståelse

Reglerne om ophævelse i erhvervslejelovens § 69, stk. 1, pkt. 1-11 er ufravigelige i den forstand, at det ikke gyldigt kan aftales, at et lejemål skal kunne ophæves af andre grunde end dem, der er nævnt i § 69.

Reglerne for ophævelse af lejeaftalen, jf. erhvervslejelovens § 69, er i det store og hele en videreførelse af lejelovens §§ 93-96.

9.2. Formaliteter omkring ophævelse

9.2.1. Påkrav

I de fleste ophævelsestilfælde skal udlejeren, før ophævelse kan finde sted, give lejeren et påkrav. Det vil sige, at udlejer skriftligt skal gøre lejeren opmærksom på, at der foreligger misligholdelse, og at lejemålet vil blive ophævet, hvis misligholdelsen ikke bringes til ophør. Påkravet kan fremsendes digitalt, men af bevismæssige grunde bør udlejer ligeledes fremsende dette med anbefalet brev. Erhvervslejelovens § 69, stk. 3 indeholder særlige krav til udlejers påkrav i forbindelse betalingsmisligholdelse. Disse gennemgås under pkt. 9.3.1.

9.2.2. Ophævelse

Erhvervslejeloven indeholder ingen form- eller indholdskrav til ophævelsesskrivelsen. Det afgørende er alene, at lejer får meddelelse om, at der er sket ophævelse.

U.1994.506Ø. Udlejer tilsendte ikke lejer en ophævelse, men rekvirerede fogedens bistand til lejers udsættelse. Forkyndelse af fogedrekvisitionen fandtes at være en erklæring om ophævelse, og da lejer ikke havde betalt lejerestancen på dette tidspunkt, blev fogedforretningen fremmet.

Ophævelse kan således i princippet ske mundtligt, men det påhviler udlejer at løfte bevisbyrden for, at ophævelsen er kommet frem til lejer, bør dette ske skriftligt.

Det må på baggrund af ophævelsen stå lejer klart, at der er tale om en ophævelse, og hvorfor der ophæves. Giver en ophævelse således lejer berettiget tvivl om baggrunden herfor, er ophævelsen ugyldig.

GD. 2004.20Ø. Udlejer havde efter flere påkrav ophævet et erhvervslejemål på grund af uorden. Ophævelsen henviste til erhvervslejeloven § 96, hvilket var en fejltagelse af § 69. Da det ikke fremgik, hvilken eller hvilke ophævelsesgrunde i erhvervslejeloven § 69 der lå grund for ophævelsen, blev denne tilsidesat.

9.3. *Betalingsmisligholdelse*

Den hyppigste ophævelsesgrund er manglende betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Det kræves dog efter § 69, stk. 3, at lejeren ikke har betalt restancen senest 3 dage efter, at udlejerens skriftlige påkrav er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav kan tidligst afgives efter sidste rettidige betalingsdag. Påkravet skal udtrykkeligt angive, at lejemålet kan ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb.

Det ses ofte, at udlejer forsømmer at overholde formkravene med den konsekvens, at lejemålet ikke kan ophæves, hvis lejer protesterer. Betingelserne kan opstilles således:

1. Tidspunktet for lejens rettidige betaling skal være indtruffet.
2. Lejen skal faktisk ikke være indgået til udlejerens inden fristens udløb.
3. Udlejerens skal tidligst dagen efter fristens udløb afsende skriftligt påkrav til lejeren om, at lejen ikke er betalt rettidigt, at lejen skal betales senest 3 dage efter, at påkravet er kommet frem til lejeren og at lejemålet vil blive ophævet som misligholdt, hvis restancen samt gebyr kr. 156 (pr. 1/1 2020) med tillæg af 2 pct. af det skyldige lejeløb ud over kr. 1.000, ikke er betalt. Grundgebyret på kr. 156 reguleres én gang årligt.
4. Udlejer skal efter betalingsfristens udløb (af bevismæssige grunde ved anbefalet brev) ophæve lejemålet som misligholdt og anmode lejeren om at flytte øjeblikkeligt eller inden en fastsat frist.

9.3.1. **Indholdsskrav**

I det følgende gennemgås de indholdsmæssige krav vedrørende udlejerens ophævelse i forbindelse med lejers manglende betaling af leje.

9.3.1.1. *Påkravet*

Det fremgår af erhvervslejelovens § 69, stk. 3, at udlejer, forinden denne kan ophæve, skal sende et påkrav til lejeren.

Påkravet skal være skriftligt og indeholde klar oplysning, om hvilken restance der skal betales, og restancen skal være korrekt angivet. Påkravet skal indeholde en specifikation af restancen, således at lejer kan kontrollere denne.

Påkravet bliver ikke ugyldigt af, at dette er behæftet med mindre fejl.

GD.2020.04Ø. Udlejer sendte påkrav til lejer med anmodning om betaling af tidligere udestående restance, forfalden leje pr. 1. december 2018 samt påkravsgebyr. Påkravet angav ikke, hvilken periode den tidligere udestående restance vedrørte, eller hvordan denne restance nærmere var opgjort. Fogedretten fandt, at det var berettiget at ophæve lejemålet på det foreliggende grundlag. Landsretten stadfæstede fogedrettens afgørelse, da påkravet efter sagens konkrete omstændigheder indeholdt en tilstrækkelig specifikation af restancekravet. Det kunne af beløbet udledes, at dette svarede til den leje, der blev opkrævet hver måned med tillæg af et tidligere pålagt rykkergebyr, hvis beløbsmæssige størrelse lejer ikke havde bestridt. Hertil fremgik de pågældende beløb af et kontoudskrift, som lejer selv havde fremlagt under sagen.

T:BB.2012.325V. Et påkrav angav et sted, at den samlede restance udgjorde 10.321 kr., mens det andet sted blev angivet, at restancen udgjorde 10.000 kr. samt et påkravsgebyr på 321 kr. Denne fejl kunne efter landsrettens opfattelse anses for at være en åbenbar fejlskrift, hvorfor den ikke kunne medføre påkravets ugyldighed.

GD.2009.17Ø. Påkrav gyldigt, da der ikke var tvivl, om hvilken periode restancen vedrørte, uanset at det ikke var angivet i påkravet.

GD.2006.42Ø. Påkravsgebyret var beregnet for højt med 8,10 kr. Fogedretten nægtede at fremme udsættelsesforretningen, men landsretten ændrede afgørelsen, da gebyret ikke afveg væsentligt fra det korrekte beløb.

Det er ikke et krav, at påkravet henviser til et hjemmelsgrundlag for ophævelsen. Af samme grund vil en henvisning til et forkert hjemmelsgrundlag ikke føre til påkravets ugyldighed.

GD.2008.59Ø. Påkrav gyldigt trods fejlagtig henvisning til lejeloven § 93 i stedet for erhvervslejeloven § 69.

Hvis påkravet imidlertid giver anledning til berettiget tvivl om, på hvilket grundlag, der afgives påkrav, eller hvis det er uklart, hvilket beløb, lejer skal betale for at undgå ophævelse, vil påkravet være ugyldigt. Det samme gør sig gældende, hvis udlejer angiver en restance for ophævelsesberettiget, hvis denne ikke er det.

GD.2015.57Ø. Påkrav ugyldigt, da påkravsgebyr var medtaget to gange for samme restance.

U.2008.250Ø. Udlejer havde opdelt lejerens restance i lejerestance og sagsomkostningsbeløb og krævet grundgebyr for hver delrestance. Landsretten fandt, at udlejers

påkrav indeholdende to grundgebyrer ikke kunne anses for et gyldigt påkrav, der kan danne grundlag for en ophævelse af lejemålet.

T:BB.2008.39Ø. Udlejer havde i sit påkrav både modtaget pligtige og ikke pligtige pengeydelse. Da det ikke klart fremgik, hvad, der skulle betales for at undgå ophævelse, fandtes påkravet ugyldigt.

Er der tale om et blandet lejemål, skal påkrav sendes efter lejelovens regler.

9.3.1.2. *Fremsendelse efter sidste rettidige betalingsdag*

Det er et krav efter erhvervslejelovens § 69, stk. 3, at påkravet skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag.

Efter erhvervslejelovens § 43, stk. 2 er lejebetalingen rettidig, hvis den sker senest tre dage efter forfaldsdagen. Er 3. dagen en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig. Er forfaldsdagen en mandag, er sidste rettidige betalingsdag torsdag. Er forfaldsdagen en torsdag, er sidste rettidige betalingsdag mandag.

Der henvises til kapitel 3.6 vedrørende fastlæggelse af forfaldsdagen.

9.3.1.3. *Konsekvensangivelse.*

Det er ligeledes et krav efter erhvervslejelovens § 69, stk. 3, at påkravet udtrykkeligt angiver, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Lejer skal således være klar over konsekvenserne ved manglende betaling.

Det må ikke fremgå af påkravet, at lejemålet opsiges ved manglende betaling. Betalingsmisligholdelse er således ikke en gyldig opsigelsesgrund, jf. kapitel 7.

U.1983.232Ø. Det fremgik af udlejers påkravsskrivelse, at lejer måtte påregne at blive »opsagt, jvf. kontraktens bestemmelser«, hvis restancen ikke betaltes inden for en nærmere anført frist. Landsretten fandt, at da den nævnte skrivelse imidlertid efter sin indhold, bl.a. på grund af udtrykket »opsagt« og henvisningen til lejeaftalen, ikke var tilstrækkelig klar til at opfylde kravet i lejelovgivningen om udtrykkeligt at angive, at lejeforholdet kunne ophæves, hvis lejerestancen ikke betaltes inden fristens udløb, var ophævelsen ikke sket i overensstemmelse med lejelovgivningens bestemmelser.

9.3.1.4. *Berigtigelse senest 3 dage efter påkravets fremkomst*

Det skal i påkravet angives, at betaling må ske »senest 3 dage« efter modtagelsen af påkravet. En formulering, hvorefter »inden 3 dage« angives, er accepteret af Højesteret.

Kapitel 9 Ophævelse

U.2001.1883H. Højesteret udtalte, at »inden 3 dage« almindeligvis måtte forstås som »senest 3 dage«, hvorfor ophævelsen var gyldig.

Til gengæld er formuleringen »i hænde senest 3 dage efter modtagelsen af påkravet« blevet underkendt af Højesteret.

U.2016.1109H. Påkrav ugyldigt som følge af formuleringen af betalingsfristen. Udlejer havde anmodet om, at betaling skulle være ham ”i hænde” senest 3 dage efter modtagelse af påkrav.

Højesteret fastslog i samme dom, at »dage« skal forstås som »hverdage«.

9.3.1.5. Forsendelsesrisikoen

Det er udlejer, der bærer forsendelsesrisikoen, jf. kapitel 4.10. Det er således udlejer, der skal godtgøre, at påkravet er kommet frem til lejer.

U.2015.3852H. Udlejer havde fremsendt et påkrav, og track & trace-udskrifter viste, at det anbefalede brev var kommet frem, men brevet blev sendt retur, da dette ikke blev afhentet af lejer. Højesteret fastslog, at et brev til en lejer med betalingspåkrav eller ophævelse af lejemålet, som udlejer har adresseret korrekt og sendt både som almindelig og anbefalet post, som udgangspunkt må anses for at være kommet frem til lejeren på den dag, hvor brevet og meddelelsen om det anbefalede brev ved normal postbesørgelse er afleveret på adressen, herunder i brevkasse. Dette gælder, uanset at lejer undlader at afhente det anbefalede brev på posthuset. Udgangspunktet må fraviges, f.eks. hvis postbesørgelsen ikke er normal, eller hvis udlejer ved eller burde vide, at særlige forhold hos lejeren såsom bortrejse eller hospitalsindlæggelse kan bevirke, at denne ikke ser posten.

Retspraksis har efterfølgende indrettet sig efter U.2015.3852H.

U.2017.1643Ø. Udlejer kunne fremlægge indleveringsattest for indlevering af anbefalet brev, men der forelå ikke track & trace-udskrifter. Lejer bestred at have modtaget påkravet. Landsretten fandt, at udlejer ikke hermed havde godtgjort, at påkravet var kommet frem til lejeren.

Et påkrav anses således for at være kommet frem, hvis dette:

- er sendt med anbefalet eller almindelig post
- har angivet korrekt adresse på lejer
- normal postbesørgelse
- udlejer kan godtgøre fremkomsten (eksempelvis med track & trace-udskrifter. Indleveringsattest er ikke tilstrækkeligt)

- der ikke foreligger omstændigheder, som lejers bortrejse eller hospitalsindlæggelse, der peger i retning af, at lejer ikke har modtaget påkravet. Omstændighederne skal være udlejer bekendt.

T:BB.2003.492V. Udlejer var ikke bekendt med lejers hospitalsindlæggelse, hvorfor påkravet ansås for at være kommet frem.

Påkravet skal sendes til lejers adresse. Medmindre andet er aftalt, eller parterne gennem længere tid har haft anden praksis, skal påkravet sendes til den lejeradresse, der fremgår af lejeaftalen.

GD.2001.139Ø. Påkrav blev tilsendt lejemålets adresse, hvor der ikke var opsat postkasse. Lejers privatadresse fremgik også af lejeaftalen, men landsretten fastslog, at udlejer var berettiget til at anvende lejemålets adresse, og det var lejers risiko, at der ikke havde været en postkasse.

Er der flere lejere, skal påkravet som udgangspunkt sendes til samtlige lejere, medmindre det er normalt, at blot den ene lejer modtager meddelelser på alle lejeres vegne. Påkravet kan kun sendes til andre end lejeren selv, hvis dette er aftalt. Påkravet kan således ikke sendes til lejers advokat.

U.2017.1643Ø. Da udlejer ikke med retsvirkning kunne sende påkravet til lejers advokat, havde udlejer ikke godtgjort, at påkravet var kommet frem til lejer.

I de situationer, hvor udlejer er en offentlig myndighed, kan udlejer ikke benytte e-Boks.

U.2019.2398Ø. Påkravs- og ophævelsesskrivelse, der af kommune blev fremsendt til lejers e-Boks, blev ikke tillagt retsvirkning, da kommunen ved udlejning ikke kunne anses for en offentlig afsender i den forstand, som anvendes i lov om digital post.

9.3.1.6. *Ophævelsestidspunktet*

Udlejer kan kun hæve, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejer. Et påkrav, der angiver betalingsfristen som »3 dage fra dato«, vil således være ugyldig, medmindre påkravet er overbragt lejeren.

T:BB.2003.276Ø. Fogedsag kunne ikke fremmes, da påkravsfrist var angivet som »inden 3 dage fra dato«.

Det er mest hensigtsmæssigt, at udlejer anvender erhvervslejelovens formulering (»anmodning om betaling af det skyldige beløb senest 3 dage fra modtagelsen af påkravet«) fremfor alternative formuleringer, der kan risikere ikke at være i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 69, stk. 3, 1. pkt.

T:BB.2003.276Ø. Et påkrav om betaling af lejerestance angav fristen som »senest 3 dage efter dette påkrav«. Landsretten fandt, at da formuleringen efterlod usikkerhed om, hvorvidt lejerestancen – i strid med erhvervslejelovens § 69, stk. 3 – skulle være betalt senest 3 dage efter påkravets datering for at undgå, at lejemålet blev ophævet, kunne påkravet ikke danne grundlag for at ophæve lejemålet.

Højesteret har fastslået, at udlejer først kan ophæve *efter* udløbet af påkravsfristen. Da betalingsdage som nævnt oven for skal forstås som »hverdage«, er lejer fredet i 3 hverdage + almindelig forsendelsestid for påkravet. Da dette normalt sendes med anbefalet og almindeligt brev, har lejer 4 dage fra misligholdelsestidspunktet til at berigtige betalingen, førend udlejer kan ophæve. Tidligere retspraksis, hvorefter et ophævelsesbrev gyldigt kunne fremsendes sidste dag i påkravsperioden, er således ikke længere udtryk for gældende ret.

U.2016.1109H. En påkravsskrivelse blev sendt med almindeligt og anbefalet brev fredag den 6. september 2013. Ifølge Post Danmarks afleveringsattest blev brevet afleveret i adressatens brevkasse lørdag den 7. september 2013, hvor påkravet således kom frem. Dagen efter var en søndag, og Højesteret fastslog, at denne ikke tælles med, da det ikke er en hverdag, jf. § 43, stk. 2. Den første af de 3 hverdage var derfor mandag, og den 3. hverdag var onsdag den 11. september 2013. Udlejer ophævede lejemålet ved brev af 11. september 2013, og Højesteret udtalte, at ophævelsen således var i strid med erhvervslejelovens § 69, stk. 3, 1. pkt., da denne var afgivet inden udløbet af påkravsfristen.

Retspraksis har som en klar undtagelse statueret, at der kan forekomme situationer, hvor lejer bør indrømmes en længere betalingsfrist end de 3 dage. Dette vil typisk være tilfældet, hvis restancen er usædvanlig stor og dækker over flere års restance.

GD.2005.18Ø. Udlejer var ikke berettiget til at ophæve, da restancen vedrørte 4 års leje, som aldrig tidligere var blevet opkrævet.

9.3.1.7. Afværgelse

Hvis lejer betaler restancen efter udlejers afgivelse af påkrav, men inden lejers modtagelse af ophævelse, kan udlejer ikke hæve, jf. erhvervslejelovens § 70, stk. 2.

GD.2003.38Ø. Lejer betalte i banken dagen før, at ophævelsen kom frem. Ophævelsen var ikke gyldig.

Sker betaling samme dag, som ophævelsen kommer frem til lejer, er det lejer, der skal dokumentere, at betalingen er sket før ophævelsen. Dette skal ses i lyset af, at udlejer umuligt kan føre det modsatte bevis.

U.2002.646Ø. Landsretten fastslog, at i tilfælde, hvor lejen betales samme dag, som ophævelsen kommer frem, påhviler det lejer at bevise, at betaling er sket før ophævelsen. Da lejer i sagen ikke havde ført dette bevis, blev udsættelsesforretningen fremmet.

Lejer skal udligne hele restancen, medmindre differencen er uvæsentlig, jf. pkt. 9.3.3 nedenfor. Udlejer har ved lejers indbetaling pligt til at afskrive betalingen på den del af fordringen, der er omfattet af påkravet, selvom der efterfølgende er blevet oparbejdet yderligere forfaldne restancer.

GD.2005.22Ø. Leje forfaldt den 1. i hver måned. Lejer var i restance med lejebetaling for maj måned. Lejer indbetalte leje den 4. juni. Udlejer ophævede lejeaftalen, da denne betragtede indbetalingen som betaling for juni måned. Landsretten fastslog, at udlejer var forpligtet til at afskrive indbetalingen på den for lejer mest byrdefulde restance, hvilket var maj måned. Ophævelsen var således ikke gyldig.

Har udlejer givet lejer henstand på ubestemt tid, skal udlejer afgive et påkrav for at afbryde henstandsperioden.

GD.2010.53Ø. Udlejer gav lejer henstand med betaling af leje for maj måned, uden at der blev aftalt ny forfaldsdato for maj måneds betaling. Lejer betalte i juni, og udlejer afskrev denne indbetaling for maj måned og afgav herefter påkrav om manglende betaling for juni måned. Da lejer ikke betalte, ophævede udlejer. Landsretten fastslog, at ophævelsen ikke var berettiget, idet udlejer ikke kunne ophæve på grundlag af restancen for maj måned, da der ikke forinden var afgivet påkrav for denne måned. Resultatet må formodes at have været anderledes, hvis udlejer ved lejers betaling havde afskrevet denne på juni måneds leje og havde afgivet påkrav for manglende betaling for maj måned.

9.3.2. Anden pligtig pengeydelse

Selvom langt de fleste sager omkring betalingsmisligholdelse omhandler manglende betaling af leje, er det imidlertid enhver manglende rettidig betaling af pligtig pengeydelse i lejeforholdet, der kan begrunde en ophævelse.

Det afgørende for, om udlejers krav er at betragte som pligtig pengeydelse, er, om dette udspringer af lejeaftalen. Lejers manglende betaling af depositum, lejereguleringer grundet stigninger i skatter og afgifter samt erstatningskrav er at betragte som pligtige pengeydelse. Det samme gælder andre accessorer, der udspringer af lejeaftalen, som eksempelvis bidrag til kantineordning.

FM.2012.88Ø. Lejer blev dømt til at betale 50.000 kr. i erstatning til udlejer grundet skimmelsvampeskader i lejemålet. Da lejer ikke betalte erstatningsbeløbet, hævede udlejer lejeaftalen. Landsretten fandt, at ophævelsen var gyldig, da erstatningen var at betragte som pligtig pengeydelse.

Også mindre sædvanlige pengeforpligtelser er at betragte som pligtige pengeydelse, hvis disse er angivet som pligtige beløb i lejeaftalen.

FM.2000.375Ø. Centerforeningsbidrag var pligtig pengeydelse, da dette fremgik af lejeaftalen.

Alle pengeforpligtelser, der medfølger af lejeaftalen, erhvervslejeloven eller accessorer hertil, er at betragte som pligtige pengeydelse. Krav, der således hviler på krav i henhold til lejeaftalen eller erhvervslejeloven, som eksempelvis tilkendte sagsomkostninger eller morarenter, er pligtige pengeydelse.

U.2000.905H. Lejer blev dømt til at betale 69.000 kr. i erstatning til udlejer grundet omfattende rengøring. Højesteret fastslog, at alle pengeforpligtelser som udgangspunkt, i medfør af lejelovgivningen eller lejeaftalen, måtte påhvile lejer, samt at accessorer hertil i form af morarenter og sagsomkostninger måtte anses for omfattet af udtrykket »anden pligtig pengeydelse« under forudsætning af, at der ikke bestod nogen rimelig tvivl om forpligtelsen.

U.1996.347Ø. Renter af for sent betalt leje blev anset for at være pligtig pengeydelse.

9.3.3. Væsentlighedskravet

Udgangspunktet ved betalingsmisligholdelse er, at udlejerens ophævelse godkendes, hvis betaling ikke finder sted rettidigt. Praksis stiller ikke noget krav om, at misligholdelsen skal kunne bebrejdes lejer, og at misligholdelsen har en objektiv og væsentlig karakter. Lejerens subjektive forhold er normalt uden betydning i ophævelsessituationen.

T:BB.2017.389Ø. Betalingsmisligholdelse, der skyldtes ekstern bogholders bedrageri, blev anset for væsentlig.

Hvis det forhold, der er påberåbt som ophævelsesgrund, skønnes af uvæsentlig betydning, kan udlejer ikke hæve lejeaftalen, jf. erhvervslejelovens § 70, stk. 1. Væsentlighedskriteriet ved for sen betaling er almindeligvis opfyldt, hvis betalingsfristen er overskredet, og lejen ikke er betalt rettidigt efter et påkrav, der opfylder erhvervslejelovens krav.

Normalt vil enhver betalingsmisligholdelse være væsentlig. Retspraksis har dog nægtet ophævelser på grundlag af mindre betalingsmisligholdelser. Det er dog vanskeligt at udlede nogle klare tendenser, idet visse afgørelser godkender en ophævelse af lejemålet, hvis selv meget små lejerestancer ikke er betalt senest 3 dage efter, at påkravet er kommet frem til lejeren, mens andre afgørelser afviser en ophævelse begrundet i lejers konkrete forhold, herunder lejers mentale tilstand og evne til at forstå, hvad der foregår. Det er ligeledes vanskeligt ud fra retspraksis at afgøre, om der stilles forskellige krav ved ophævelse af hhv. beboelseslejemål og erhvervslejemål. Det må imidlertid have formodningen for sig, at der stilles større krav til væsentlighedsvurderingen ved beboelseslejemål, da ophævelse af disse typer lejemål resulterer i tab af hjem, hvilket alt andet lige må anses for mere indgribende end tab af lejers virksomhed. Der må således udvises tilbageholdenhed med at anvende boliglejeretspraksis på området udfyldende for erhvervslejemål i de tilfælde, hvor en misligholdelse ikke findes væsentlig.

Erhvervslejer må som erhvervsdrivende være klar over, at udlejer lægger vægt på lejebetaling til tiden. Den omstændighed, at lejeren har rod i sit bogholderi, at dennes pengeinstitut ikke instrueres præcist om, at lejen skal betales og at lejeforhøjelser også skal betales, er ikke undskyldelige forhold, der kan begrunde, at en meddelt ophævelse ikke godkendes af retten.

I praksis flytter lejer ikke altid ved en ophævelse af lejemålet, og det kan derfor blive nødvendigt for udlejer at iværksætte en umiddelbar fogedforretning. Fogedretten varetager en materiel prøvelse af ophævelsens berettigelse, men der kan dog forekomme situationer, hvor en stillingtagen kræver videregående bevisførelse, hvorefter fogeden vil afvise fogedforretningen.

FM.2016.213Ø. Udlejer havde ikke accepteret en afståelse, hvorfor denne havde afvist betaling fra indtrædende lejer og herefter ophævet lejeaftalen grundet betalingsmisligholdelse fra udtrædende lejer. Fogedretten kunne ikke afgøre, hvorvidt der var

Kapitel 9 Ophævelse

sket en afståelse, som udlejer var forpligtet til at acceptere, hvorfor fogedforretningen blev afvist.

9.3.3.1. Udlejers langsommelighed

Hvis udlejer afgiver påkrav længe efter sidste rettidige betalingsdag, kan dette ud fra et passivitetssynspunkt medføre, at udlejer er afskåret fra at ophæve.

T:BB.2017.395Ø. Landsretten fandt, at udlejer ved at have undladt at inddrive den fulde leje i en periode, der havde strakt sig over ca. 15 måneder, havde udvist en sådan passivitet, at udlejer ikke var berettiget til at ophæve lejemålet på baggrund af et påkrav om betaling af hele den oparbejdede lejerestance.

Se nærmere omkring passivitet kapitel xx.

9.3.3.2. Lang fristoverskridelse med ikke ubetydelige beløb

Udgangspunktet er, at misligholdelsen er væsentlig ved en lang fristoverskridelse med ikke ubetydelige beløb. Det samme gør sig gældende ved en lang fristoverskridelse med et mindre beløb, i hvert fald hvis restancen ikke er betalt inden sagens behandling i fogedretten.

U.2009.929H. En lejeaftale blev ophævet den 24. august. Lejer betalte restancen den 27. august. Højesteret fastslog, at henset til forsinkelsens længde og beløbets størrelse, var misligholdelsen væsentlig.

T:BB.2005.340Ø. En lejeaftale blev ophævet den 27. juli. Lejer betalte restancen den 30. juli. Landsretten fastslog, at henset til forsinkelsens længde og beløbets størrelse, var misligholdelsen væsentlig.

9.3.3.3. Kort fristoverskridelse med ikke ubetydelige beløb

En kort fristoverskridelse med ikke ubetydelige beløb vil som udgangspunkt udgøre en væsentlig misligholdelse, medmindre der er særligt undskyldende forhold som f.eks. fejl begået af tredjemand eller særlige personlige forhold hos lejer.

GD.2009.11B. En lejeaftale blev ophævet kl. 08.31. Lejer indbetalte restancen på 124.852 kr. samme dag kl. 08.46. Forsinkelsen på 15 minutter blev anset for væsentlig.

U.2002.2296V. En lejeaftale blev ophævet den 23. august. Udlejer modtog lejers betaling den 24. august. Forsinkelsen blev anset for væsentlig.

U.2000.1845V. Ved en fejl fik en bank ikke betalt en leje på trods af lejers instruks efter modtagelse af udlejers påkrav. Da udlejer ophævede, betalte lejer straks restancen. Landsretten fastslog, at da den forsinkede betaling ikke kunne lægges lejer til last, var betalingsmisligholdelsen uvæsentlig.

9.3.3.4. *Kort fristoverskridelse med mindre beløb*

Kun en kort fristoverskridelse med mindre beløb vil som udgangspunkt ikke udgøre en væsentlig misligholdelse.

T:BB.2008.604Ø. Lejer var i restance med 1.346,32 kr. Udlejer ophævede lejeaftalen, og samme dag betalte lejer restancen. Landsretten fastslog, at under hensyn til beløbs størrelse og forsinkelsens længde, fandtes misligholdelsen uvæsentlig.

9.3.3.5. *Manglende betaling af påkravsgebyr*

Selvom lejers manglende betaling af påkravsgebyret er pligtig pengeydelse, vil dette beløb som udgangspunkt være af en så ubetydelig størrelse, at en betalingsmisligholdelse heraf ikke kan anses for væsentlig.

T:BB.2015.529Ø. For sen betaling af påkravsgebyr var uvæsentlig misligholdelse, især fordi udlejer tidligere havde accepteret uregelmæssig betaling, og da ophævelse ville have meget alvorlige konsekvenser for lejers virksomhed.

U.2007.2963V. For sen betaling af påkravsgebyr på 129 kr. var af uvæsentlig betydning.

T:BB.2007.80Ø. Lejer havde ikke betalt et påkravsgebyr, hvorfor udlejer ophævede den 10. november. Lejer indbetalte først gebyret under fogedsagen ca. 3 måneder senere, da lejer af sin advokat havde fået at vide, at denne ikke behøvede at indbetale påkravsgebyret. Landsretten fandt, at betalingsmisligholdelsen ikke var væsentlig, da manglende betaling beroede på en misforståelse, og da en ophævelse ville have alvorlige konsekvenser for lejeren.

T:BB.2004.32Ø. Misligholdelsen ikke anset for væsentlig ved for sen betaling af påkravsgebyr, *da* dette udgjorde et mindre beløb, *da* der var tale om en kort forsinkelse regnet fra ophævelsestidspunktet, *da* forsinkelsen af lejebetalingen skyldtes en misforståelse mellem bankens medarbejdere og *da* lejemålet havde varet i 24 år.

Der kan dog være konkrete forhold, herunder forsinkelsens længde eller lejers vildfarelse, der resulterer i, at manglende betaling af påkravsgebyr kan anses for at udgøre en væsentlig misligholdelse.

Kapitel 9 Ophævelse

FM.2001.175Ø. Lejer betalte først et påkravsgebyr på 412 kr. 5 dage efter sagens behandling i fogedretten. Landsretten fastslog, at da fristoverskridelsen var lang, og da den manglende betaling skyldtes uoverensstemmelser mellem parterne, var misligholdelsen væsentlig.

GD.1994.2V. Lejer betalte først et påkravsgebyr 4 måneder efter ophævelsen. Landsretten fandt, at misligholdelsen var væsentlig.

9.3.3.6. Lejers tidligere betalingsmønster

Hvis lejer tidligere adskillige gange har været i betalingsmisligholdelse, kan dette medføre, at en ellers uvæsentlig betalingsmisligholdelse anses for væsentlig.

T:BB.2002.409Ø. Lejer betalte månedslejen 1 time efter modtagelse af ophævelsen. Lejer havde samme år tidligere modtaget 8 påkravsskrivelser grundet betalingsforsinkelse. Landsretten fastslog, at grundet lejers tidligere betalingsmønstre ansås misligholdelsen for væsentlig.

9.3.4. Lejers modkrav

Lejer kan undertiden have et modkrav mod udlejer. Dette vil typisk være i form af et mangelskrav eller krav på tilbagebetaling af for meget indbetalt á conto i henhold til forbrugs- eller driftsregnskabet.

9.3.4.1. Kravet skal være forfaldent

De almindelige modregningsbetingelser skal naturligvis være opfyldt, førend der kan ske modregning. Lejers krav skal således være forfaldent. Lejer kan således ikke anvende et indbetalt depositum til modregning af sidste lejeindbetaling inden fraflytning.

GD.1997.44Ø. Lejer kunne ikke undlade et betale leje i den sidste periode inden dennes fraflytning under henvisning til modregning med indbetalt depositum.

9.3.4.2. Gensidighed og konneksitet

Det er ikke et krav, at der foreligger gensidighed, idet lejer som udgangspunkt kan modregne over for ny udlejer vedrørende et krav, der er opstået i tidligere udlejers ejertid af ejendommen, jf. kapitel 2.6. Dette uanset om ny udlejer kendte til lejers krav. Er kravene imidlertid ikke konnekse, og foreligger der ikke gensidighed, kan der formentligt ikke ske modregning.

Ved konneksitet kræves, at kravene, der udspringer af samme retsforhold, har en afhængighed af hinanden (jf. eksempelvis U.1994.307V).

U.1942.157Ø. Lejer havde erhvervet et krav (faldskade grundet manglende grusning af fortovet) mod tidligere udlejer, som denne modregnede i lejebetaling over for ny udlejer. Landsretten fastslog, at da kravene var konnekse, kunne der ske modregning.

Dommen må læses således, at der ikke ville kunne modregnes, hvis kravene ikke var konnekse. Det må i øvrigt på baggrund af dommen lægges til grund, at der næppe skal meget til, førend krav anses for konnekse inden for lejeretlige forhold.

Foreligger der gensidighed, og er kravene ikke konnekse, er lejer næppe generelt afskåret fra at kunne foretage modregning, men retspraksis synes tilbageholdende med at tillade dette.

T:BB.2001.384V. Lejer undlod at betale leje, hvorefter udlejer ophævede. Lejer gjorde efterfølgende gældende, at denne havde et modregningskrav mod udlejer, da lejers tømmervirksomhed havde udført arbejder på ejendommen, som udlejer ikke havde betalt for. Fogedretten udsatte udsættelsessagen, men landsretten besluttede, at sagen skulle fremmes under hensyntagen til indsigelsens karakter.

9.3.4.3. *Modregningserklæring*

Lejer behøver som udgangspunkt ej heller at afgive modregningserklæring, hvis kravene er konnekse. Særligt hvis lejers modkrav må stå udlejer klart, er afgivelse af modregningserklæring unødvendig. Lejer løber dog i det tilfælde, hvor modkravet ikke synes klart, en betydelig risiko for at få sin modregning underkendt ved ikke at afgive modregningserklæring. Højesteret har således underkendt en modregning med den begrundelse, at modkravet først var blevet gjort gældende under fogedforretningen.

U.1954.719H. Lejer gjorde under en fogedforretning gældende, at det indbetalte depositum ikke var opkrævet lovligt. Højesteret afviste at vurdere indsigelsen, allerede fordi denne først var blevet gjort gældende under fogedsagen

9.3.4.4. *Klarhedskravet*

Den største udfordring for lejers modregning er, at der i retspraksis stilles betydelige krav til, at klarhedsbetingelsen er opfyldt. Den ledende dom er U.1970.599H.

U.1970.599H. Lejer undlod at betale husleje under påberåbelse af, at denne havde et større krav på tilbagebetaling af for meget erlagt leje. Fogeden afsagde kendelse om fremme af en af udlejer i den anledning begæret udsættelsesforretning, og kendelsen stadfæstedes af landsretten. Efter, at landsrettens dom var anket til Højesteret,

frifandt boligretten udlejer for lejers krav om tilbagebetaling, og under en ny fogedsag blev lejer udsat af lejligheden på grund af misligholdelse af lejebetalingen for endnu en måned. Lejers tilbagebetalingskrav fandtes af Højesterets flertal at have været behæftet med en sådan usikkerhed, at dennes påståede modregningsret ikke fandtes at give fornødent grundlag for at ophæve fogedkendelsen.

Det er således ikke tilstrækkeligt, at lejer på ophævelsestidspunktet har indbragt sit modkrav for domstolene. Lejer skal således på dette tidspunkt sandsynliggøre, at denne har et modkrav. En fogedforretning vil derfor som udgangspunkt ikke udsættes, indtil der falder endelig dom i den sag, som lejer har anlagt vedrørende sit modkrav.

Det er ud fra retspraksis vanskeligt præcist at fastslå, i hvilke tilfælde, lejer kan sandsynliggøre sit modkrav, men på baggrund af U.1970.599H, der lægger vægt på, at modkravet ikke må være behæftet med usikkerhed, må det formentligt kræves, at fogedretten kan lægge til grund, at lejer utvivlsomt har et modkrav. Retspraksis er således yderst tilbageholdende med ikke at fremme en udsættelsesforretning grundet lejers påståede modkrav.

GD.2008.51Ø. Udlejer begærede lejer udsat af et erhvervslejemål på grund af en betydelig lejerestance. Lejer havde allerede fra lejeforholdets indgåelse gjort indsigelse overfor udlejer på grund af mangler ved lejemålet. Lejer hævdede, at fogedsagen ikke kunne fremmes, da lejer havde et betydeligt erstatningskrav, som kunne modregnes i restancen. Landsretten udtalte, at der utvivlsomt var mangler ved lejemålet, men at lejers eventuelle modkrav på trods heraf var uklart, og fogedsagen kunne derfor fremmes uanset lejers eventuelle modkrav.

Der er dog eksempler på, at lejer har kunnet sandsynliggøre, at denne utvivlsomt har et modkrav.

GD.2008.20Ø. Lejer gjorde under en fogedsag gældende, at denne havde modregningskrav, da lejemålet var angrebet af skimmelsvamp, og at skimmelsvampen havde beskadiget lejers varelager. Skimmelsvampen var dokumenteret ved en rapport, og udlejer var enig i, at lejers varelager i hvert fald var delvist beskadiget. Landsretten fremmede ikke udsættelsesforretningen.

T:BB.2005.135Ø. Et lejemål, der var udlejet til bageri, måtte indstille produktionen grundet et myndighedspåbud, da loftet var udsat for nedstyrtningssfare. Loftet var omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt. Lejer undlod herefter at betale leje, hvorefter udlejer ophævede. Landsretten fandt, at eftersom bageriet var uanvendeligt, havde lejer et modregningskrav, der oversteg udlejers krav på leje, hvorfor udsættelsesforretningen ikke blev fremmet.

Det vil ligeledes være muligt for lejer at sandsynliggøre sit krav, hvis dette beror på et lovbestemt grundlag; som eksempelvis lejers ret til at tilbageholde áconto-indbetaling til forbrug efter erhvervslejelovens § 51, stk. 2, hvis udlejer ikke har fremsendt regnskabet rettidigt.

U.2005.1350. Udlejer kunne ikke hæve grundet lejers berettigede tilbagehold af ácontoindbetaling grundet for sent fremsendt forbrugsregnskab.

Lejer bør derfor helt grundlæggende være varsom med at modregne med krav, der ikke er yderst klare. Lejer bringer sig ikke i misligholdelse i de situationer, hvor lejer modregner med krav anerkendt af udlejer eller fastslået ved dom. I alle andre situationer er der risiko for, at klarhedskravet ikke er opfyldt.

9.3.4.5. Deponering

Lejer kan ikke foretage deponering af skyldig leje, indtil denne får sit påståede modkrav afgjort ved domstolene. Deponering betragtes ikke som betaling

U.1980.5430. Landsretten fremhævede, at lejer efter det oplyste havde overvejet en deponering af lejen eller en del heraf for at sikre sit eventuelle tilbagebetalingskrav og derved havde vist manglende vilje til at betale.

9.4. Aftalestridig anvendelse

Udlejer kan ophæve lejeaftalen efter erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 2, når det lejede benyttes til andet end aftalt, og lejer ikke – trods udlejers indsigelse – er ophørt med den uberettigede benyttelse.

Et lejemål, der er udlejet til butik, må således ikke anvendes til beboelse.

T:BB.2001.483B. Et lejemål var udlejet til »undervisning til EDB o. lign.«, men blev anvendt til socialt samvær, hvilket lejer hævdede, at udlejer havde accepteret. Da lejer ikke kunne løfte bevisbyrden herfor, kunne lejeaftalen hæves.

GD.1989.210. Et lejemål var udlejet til bolig og liberalt erhverv. Det blev delvist brugt til fotovirksomhed. Lejemålet kunne ophæves.

U.1955.10550. Et lejemål skulle bruges til restauration. Lejemålet var kun åbent for bestemte medlemmer, og aktiviteterne var størst efter midnat. Lejemålet kunne ophæves.