

PRAKSISSOVERSIGT · BOLIG- & EJENDOMSDOKUMENTER

Erhvervslejekontrakt

Lejekontrakten for butik, kontor og lager – aftalefrihedens marked, markedslejeregulering og afståelsesret

Version 1 · Opdateret 21. jul. 2026 · 12 afgørelser · 2008-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

En **erhvervslejekontrakt** er aftalen mellem en udlejer og en erhvervsdrivende lejer om leje af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse – butik, kontor, lager, værksted, klinik eller restaurant. Retsforholdet er reguleret af [erhvervslejeloven](#), som gælder for leje og fremleje af sådanne lokaler, jf. [§ 1, stk. 1](#). Men lovens bærende princip er et helt andet end boliglejerettens: hovedparten af reglerne er *deklaratoriske* og finder kun anvendelse, "medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i aftalen", jf. [§ 4](#).

Konsekvensen er, at kontrakten i praksis er retsstillingen. Der er ingen typeformular, ingen autoriseret blanket og ingen huslejenævnsprøvelse af lejens størrelse. Parterne er formelt jævnbyrdige – i realiteten står en professionel ejendomsinvestor med et gennemarbejdet standardparadigme ofte over for en mindre virksomhed, og standardvilkårene trækker konsekvent i udlejers retning: markedslejeregulering fraviges ensidigt, afståelsesretten streges ud, driftsudgifter overvæltes, og fraflytningsforpligtelserne skærpes. Lovens ufravigelige kerne er til gengæld skarp, hvor den findes – specificationskravet, opsigelsesværnet for erhvervsbeskyttede lejemål og begrænsningen af ophævelsesgrundene kan ikke aftales væk.

Oversigten er ordnet, så du først får afklaret, hvornår kontrakten er lovpligtig, betinget nødvendig eller blot retssikrende, dernæst en checkliste over det indhold, kontrakten skal have for at virke efter hensigten, så de typiske fejl med deres konsekvenser – og til sidst uddybende afsnit om aftalefrihedens grænser, markedslejereguleringen, driftsudgifterne, opsigelsesværnet, mangler og fraflytning samt moms og tvistløsning.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Erhvervslejeloven er som udgangspunkt deklaratorisk – dens fravigelige regler gælder kun, hvis parterne ikke har aftalt andet, jf. [§ 4](#). Kontrakten er derfor selve retsstillingen, ikke et supplement til den.
- 02** Lejen fastsættes og reguleres efter parternes aftale; er intet aftalt, er lejen markedslejen. Der findes ingen omkostningsbestemt leje og ingen nævnsprøvelse i erhvervslejeforhold.
- 03** Begge parter kan som udgangspunkt kræve lejen reguleret til markedsleje hvert 4. år efter [§ 13](#) – også nedad. Retten er fravigelig, og netop derfor er den fraveget i de fleste udlejerparadigmer.

- 04** Den ufravigelige kerne er smal, men skarp: §§ 5-7 kan ikke fraviges til skade for lejer, § 14-ordningen er beskyttet af § 15, ophævelsesgrundene kan ikke udvides (§ 72), og opsigelsesreglerne er præceptive efter § 68.
- 05** Manglende specifikation af udgifter ud over lejen betyder, at udlejer slet ikke kan opkræve dem – medmindre udlejer godtgør, at manglen ikke har forringet lejerens retsstilling.
- 06** Erhvervsbeskyttede lejemål – hvor virksomhedens stedlige forbliven er af væsentlig betydning og værdi, jf. § 62 – nyder et opsigelsesværn og en goodwillgodtgørelse, som ikke kan aftales væk, og som spærrer for § 14-ordningen.
- 07** Lejeren må ikke bruge det lejede til andet formål end aftalt eller overlade brugen til andre uden udlejers samtykke, jf. § 34 – anvendelsesbestemmelsen afgør derfor både branchebeskyttelse, fremleje og afståelse.
- 08** Fristerne er korte og hårde: 6 uger til indsigelse og yderligere 6 uger til sagsanlæg ved boligretten i praktisk talt alle regulerings-, opsigelses- og regnskabstvister.

§ 1 Hvornår er dokumentet påkrævet?

Ikke lovpligtig i formen. Der er ingen pligt til at oprette en skriftlig erhvervslejekontrakt. En mundtlig aftale er bindende, og erhvervslejeleven gælder for lejeforholdet uanset aftalens form. Hver part kan dog kræve skriftlighed: en lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne forlanger det, jf. § 5, stk. 1 – og det krav kan ikke fraviges til skade for lejer. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre markedslejen, jf. § 9, stk. 2. Uden skriftlig kontrakt gælder altså lovens deklaratoriske normalordning – og et betydeligt bevisproblem om alt det, parterne troede, de havde aftalt.

Betinget nødvendig – vilkår der KUN gælder, hvis de står i kontrakten. En lang række centrale vilkår har ingen virkning, medmindre de er aftalt (og for nogles vedkommende: aftalt skriftligt):

- **Udgifter ud over lejen.** Drifts-, fælles- og forbrugsudgifter kan kun opkræves, hvis udgiftsarterne fremgår specificeret af lejeaftalen med angivelse af den enkelte udgifts anslåede størrelse, jf. § 5, stk. 2.
- **Tidsbegrænsning.** Lejeforholdet ophører kun uden opsigelse ved lejetidens udløb, hvis tidsbegrænsningen er aftalt, jf. § 63, stk. 1 – og den kan tilsidesættes, hvis den ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold.
- **Fravigelse af markedslejerregulering.** Hver part kan kræve lejen reguleret til markedslejen efter § 13, medmindre retten er fraveget ved aftale. Vil man undgå regulering – eller sikre sig den – skal det stå i kontrakten.
- **Afståelses- og fremlejeret.** § 55 giver som deklaratorisk udgangspunkt lejerens afståelsesret, men bestemmelsen kan fraviges på alle punkter og fraviges i praksis næsten altid. Reelt har lejerens derfor kun afståelses- og fremlejeret, hvis den er aftalt.
- **Udlejers "genforhandlingsventil".** En aftale om, at udlejer kan kræve lejevilkårene ændret med ret til at opsiges ved uenighed, er kun gyldig, hvis den er skriftlig, oplyser om opsigelsesretten og erstatningsadgangen – og kun hvis lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet, jf. § 14, stk. 3.
- **Retablering.** Udlejer kan kun kræve lejerens ændringer retableret, hvis der er taget forbehold herom, jf. § 75, stk. 2.

- **Voldgift.** Tvister afgøres af boligretten, medmindre parterne har aftalt voldgift, jf. § 77.
- **Moms.** Er udlejer frivilligt momsregistreret for erhvervmæssig udlejning efter [momsloven § 51](#), tillægges lejen moms – det bør fremgå udtrykkeligt, hvem der bærer moms og en eventuel momsreguleringsforpligtelse.

Frivillig, men stærkt retssikrende i alt øvrigt. Anvendelsesbestemmelse, vedligeholdelsesfordeling, sikkerhedsstillelse, arealangivelse, indretningsret og fraflytningsstand er ikke lovpligtigt indhold, men er de vilkår, der i praksis afgør tvisterne. Bemærk endelig afgrænsningen: omfatter aftalen både beboelse og erhverv i hver sin fysiske enhed, gælder kun §§ 9-13, 31 og 32 for erhvervsdelen, jf. § 1, stk. 2, og loven viger, hvor lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning, jf. § 2.

§ 2 Det skal dokumentet indeholde

1. Præcis identifikation af parter, lejemålets beliggenhed og omfang samt af hvilket areal lejen beregnes på grundlag af. Der findes ingen lovbestemt arealstandard, så kontrakten bør angive opmålingsmetode og datagrundlag (BBR, opmålingsrapport, branchestandard).
2. En klar anvendelsesbestemmelse, der angiver det aftalte formål med brugen. Lejeren må ikke uden udlejers samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt eller overlade brugen til andre. (*Erhvervslejeloven § 34*)
3. Overtagelsesdag, lejemålets stand ved overtagelsen og eventuelle mangelforbehold. Lejeren mister som udgangspunkt retten til at påberåbe sig mangler, der ikke er meddelt udlejer senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse. (*Erhvervslejeloven § 21*)
4. Lejens størrelse, betalingsterminer og eventuel sikkerhedsstillelse (depositum, forudbetalt leje eller bankgaranti). Lejen kan kræves betalt månedsvis forud, og betaling er rettidig senest 3. hverdag efter forfaldsdagen, medmindre andet er aftalt. (*Erhvervslejeloven § 43*)
5. Udtrykkelig stilling til lejereguleringen: både den aftalte regulering (indeks eller trappe) og om begge parter ret til markedslejerregulering hvert 4. år opretholdes, begrænses eller fraviges helt. (*Erhvervslejeloven § 13*)
6. Specificeret opregning af alle udgiftsarter ud over lejen med angivelse af den enkelte udgifts anslåede størrelse, hvilke udgifter der indgår i forbrugsregnskabet, samt hvilken dato der tages udgangspunkt i ved regulering for fremtidige skatte- og afgiftsændringer. (*Erhvervslejeloven § 5, stk. 2*)
7. Fordelingen af vedligeholdelse og renholdelse ind- og udvendigt. Lovens udgangspunkt er, at udlejer skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, men bestemmelsen er fravigelig, og overvæltning på lejer skal derfor beskrives udtømmende. (*Erhvervslejeloven § 16*)
8. Vilkår om afståelsesret og fremlejeret. Lovens deklaratoriske afståelsesret til en lejer inden for samme branche kan fraviges på alle punkter, så retten – og betingelserne for den, herunder kaution ved afståelse til selskab – skal fremgå udtrykkeligt. (*Erhvervslejeloven § 55*)
9. Varighed, uopsigelsesperioder og eventuel tidsbegrænsning. Lejeforholdet ophører kun uden opsigelse ved lejetidens udløb, hvis tidsbegrænsning er aftalt, og en tidsbegrænsning kan tilsidesættes, hvis den ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. (*Erhvervslejeloven § 63, stk. 1*)
10. Stillingtagen til opsigelse: opsigelsesvarsler, om lejemålet er erhvervsbeskyttet, og hvordan erstatning og goodwillgodtgørelse ved opsigelse håndteres. For erhvervsbeskyttede lejemål kan værnet ikke fraviges til skade for lejeren. (*Erhvervslejeloven § 62*)
- 11.

Lejerens ret til indretning og installationer samt et udtrykkeligt retableringsforbehold. Har lejereren foretaget ændringer med udlejers samtykke, kan retablering kun kræves, hvis udlejer har taget forbehold herom. (*Erhvervslejeloven § 75, stk. 2*)

12. Fraflytningsvilkår: afleveringsstand, syn og procedure. Lejereren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen bortset fra slid og ælde uden for lejerens vedligeholdelsespligt, og udlejer mister krav vedrørende lejemålets stand efter 4 uger fra fraflytningsdagen. (*Erhvervslejeloven § 74*)
13. Momsforhold: om lejemålet er omfattet af udlejers frivillige momsregistrering, om lejen tillægges moms, og hvem der bærer en eventuel momsreguleringsforpligtelse ved ændret anvendelse. (*Momsloven § 51*)
14. Tvistløsningsvilkår. Tvister hører under boligretten, medmindre parterne har aftalt, at de helt eller delvis skal afgøres ved voldgift; en voldgiftsaftale bør tage stilling til udpegning, omkostninger og fortrolighed. (*Erhvervslejeloven § 77*)

LOV

[Erhvervslejeloven § 5, stk. 2](#)[Erhvervslejeloven § 13](#)[Erhvervslejeloven § 16](#)[Erhvervslejeloven § 21](#)[Erhvervslejeloven § 34](#)[Erhvervslejeloven § 43](#)[Erhvervslejeloven § 55](#)[Erhvervslejeloven § 62](#)[Erhvervslejeloven § 63, stk. 1](#)[Erhvervslejeloven § 74](#)[Erhvervslejeloven § 75, stk. 2](#)[Erhvervslejeloven § 77](#)[Momsloven § 51](#)

§ 3 Aftalefrihedens marked – og lovens ufravigelige kerne

Erhvervslejeloven afløste i 2000 den tidligere regulering af erhvervslejemål, og formålet var udtrykkeligt at bygge på individuelt udformede lejeaftaler mellem to kyndige parter. Lovens fravigelige bestemmelser finder derfor kun anvendelse, medmindre andet er aftalt eller må anses for indeholdt i aftalen.

Det gælder de bestemmelser, der i praksis betyder mest: lejefastsættelsen, markedslejereguleringen, vedligeholdelsesfordelingen, afståelses- og fremlejeretten og adgangen til erstatning ved opsigelse af ikke-erhvervsbeskyttede lejemål.

Den ufravigelige kerne er til gengæld skarpt afgrænset og skal kendes, fordi klausuler i strid med den er virkningsløse:

- **Formkrav og lejerbeskyttelse ved aftaleindgåelsen.** Reglerne om skriftlighed og specifikation samt om, at lejerens rettigheder er gyldige mod enhver uden tinglysning, kan ikke fraviges til skade for lejereren, jf. [§ 8](#). Samme sted fastslås, at adgangen til at ændre eller tilsidesætte urimelige lejevilkår efter princippet i [aftalelovens § 36](#) slet ikke kan fraviges – men mellem professionelle parter er domstolene tilbageholdende med at anvende den.
- **Vilkårsændringsordningen.** [§ 14](#), stk. 1-3 og 5-7, kan ikke fraviges til skade for lejereren, jf. [§ 15](#).
- **Varsling af udlejers arbejder.** Det skriftlige 8-ugers varsel og pligten til at udføre arbejder uden afbrydelse og med størst mulig hensyntagen kan ikke fraviges til skade for lejereren, jf. [§ 30](#).
- **Ophævelse.** Ophævelsesgrundene kan hverken udvides eller gives videregående følger, jf. [§ 72](#).
- **Opsigelse.** Udlejers opsigelsesadgang, varsler og formkrav er præceptive, så længe udlejer ikke har opsagt – og for erhvervsbeskyttede lejemål gælder det tillige [§ 62](#), [§ 66](#) og [§ 67](#), stk. 1 og 2, jf. [§ 68](#).

Uden for denne kerne er alt forhandlingsgenstand. Derfor er den praktiske hovedregel: læs standardkontrakten som en fravigelsesliste, og forhold dig til hver eneste bestemmelse, der er skrevet ud af loven.

LOV

[Erhvervslejeloven § 4](#)
[Erhvervslejeloven § 8](#)
[Erhvervslejeloven § 15](#)
[Erhvervslejeloven § 68](#)
[Erhvervslejeloven § 72](#)

§ 4 Markedslejeregulering efter § 13 – den dyreste tvist

Efter § 13, stk. 1, kan hver part i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere. Markedslejen er den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingsstidspunktet ville aftale, blandt andet under hensyntagen til vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Af forarbejderne fremgår, at væsentlighedskravet viderefører den hidtidige praksis om en afvigelse på plus/minus 10-15 pct., og at bevisbyrden påhviler den part, der kræver regulering.

Mekanismen er fast: kravet kan tidligst få virkning 4 år efter lejeperiodens begyndelse og 4 år efter seneste regulering af samme type, jf. [§ 13, stk. 2](#); reguleringen fordeles over 4 år med ¼ pr. år; og den kan gennemføres uanset aftalt uopsigelighed. Formkravene er gyldighedsbetingelser – skriftligt krav, 3 måneders varsel, angivelse af reguleringens størrelse og oplysning om indsigelsesadgangen – med den sædvanlige undtagelse, hvis manglen ikke har forringet modpartens retsstilling. Modtageren har 6 uger til skriftlig indsigelse, og kravsstilleren derefter 6 uger til at anlægge sag ved boligretten.

Bevisførelsen er det, der gør sagerne tunge. § 13, stk. 1, henviser udtrykkeligt til [retsplejelovens § 344](#) om fri bevisbedømmelse, netop for at bryde med et krav om konkrete sammenligningslemål; syn og skøn er derfor det centrale bevismiddel. Ved en lovændring med virkning fra 2017 blev det desuden indsat, at der ved anvendelse af sammenlignelige lejemål skal tages højde for samtlige relevante aftaler og aftalevilkår – altså også nøglepenge, rabatter og lejefri perioder, der ellers kunne sløre det reelle lejeniveau. I praksis kan skønstemaet blive delt op: i en sag om et stort kontorlejemål (BS-1986/2012-LYN), hvor lejer krævede den årlige leje nedsat fra ca. 53,3 mio. kr. til ca. 32,7 mio. kr., udmeldte boligretten både en teknisk skønsmand til at beskrive installationerne og en markedskyndig erhvervsmægler til lejevurderingen. Hoved- og fremleje forhold behandles hver for sig, selv om de vedrører samme lokaler (BS-3924/2007-KBH), og der er ikke frit slag til gentagne skøn (BS-2862/2010-LYN).

Ved vurderingen ses der bort fra lejerens egne forbedringer udført for egen regning med udlejerens tilladelse, jf. § 13, stk. 6 – et hyppigt stridspunkt, som Vestre Landsret tog stilling til i BS-2247/2010-VLR, hvor lejerens krav om fradrag for forbedringer ikke blev imødekommet. Se nærmere om praksis i [praksisoversigten om erhvervslejeret](#).

LOV

[Erhvervslejeloven § 9, stk. 1](#)
[Erhvervslejeloven § 13, stk. 1, 2, 6](#)

PRAKSIS

Landsretten · Vestre Landsret stadfæster dom om markedsleje og afviser lejers krav om fradrag for forbedringer	01.11.2011
Landsretten · Dom om lejeforhøjelse i erhvervslejemål	24.03.2010
Landsretten · Kendelse om fremlæggelse af bevis i erhvervslejesag	23.09.2009
Byretten · Kendelse om udmeldelse af to skønsmænd i sag om nedsættelse af markedsleje for erhvervslejemål	09.12.2013
Byretten · Boligrettens afvisning af nyt syn og skøn i sag om markedsleje for Terra Consult ApS	13.08.2012
Byretten · Afslag på sammenlægning af sager om markedslejeregulering i erhvervshovedlejemål og fremlejemål	03.07.2008

§ 5 Drift, fællesudgifter og forbrugsregnskab – transparenskravet i § 5

Erhvervslejeleven indeholder ingen begrænsning af, hvilke udgifter der kan overvæltet på lejerer – men den stiller et ufravigeligt transparenskrav. Det skal specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgiftsarter lejerer ud over lejen skal betale, og den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Er oplysningerne ikke givet, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter, medmindre udlejer godtgør, at manglerne ikke har forringet lejerens retsstilling. Det samme gælder for de udgifter ud over brændsel, der indgår i forbrugsregnskabet.

Dertil kommer skatte- og afgiftssiden. Udlejer kan kræve stigninger i ejendomsskatter og en række offentligt fastsatte afgifter udlignet gennem lejeforhøjelse med 3 måneders varsel, jf. § 10 – og skal omvendt nedsætte lejen, når udgifterne bortfalder eller nedsættes. Men kontrakten skal oplyse, hvilken dato der tages udgangspunkt i; er det undladt, lægges det niveau til grund, som påhvilede ejendommen ved lejeforholdets begyndelse. Også her er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt, hvis beregningen eller indsigelsesvejledningen mangler.

Forbrugsregnskabet følger et selvstændigt spor: regnskabet skal opgøre varme, køling og vand hver for sig med angivelse af beregningsmetode, og det er ugyldigt, hvis oplysningerne mangler, jf. § 46. Regnskabet skal være kommet frem senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb (med særlige frister ved kollektiv forsyning), og lejerer har 6 uger til at gøre konkret begrundet indsigelse, hvorefter udlejer har 6 uger til at indbringe sagen, jf. § 49, stk. 3.

Praksis viser, at beskyttelsen ikke er ubetinget. I BS-2250/2011-VLR var det ubestridt, at lejekontrakten ikke opfyldte specificationskravet, og landsretten fastslog både, at 6-ugers-fristen ikke kunne afskære et krav støttet på præceptiv lovgivning, og at udlejer ikke havde godtgjort, at manglen var uden betydning for lejerens retsstilling – men lejerer havde alligevel fortabt tilbagebetalingskravet ved passivitet, fordi opkrævningerne var betalt uden indsigelse gennem flere år.

LOV

Erhvervslejeleven § 5, stk. 2, 4

Erhvervslejeleven § 10, stk. 5

Erhvervslejeleven § 46, stk. 1

Erhvervslejeleven § 49, stk. 3

PRAKSIS

Landsretten · Landsretten stadfæster dom om passivitet ved krav om tilbagebetaling af for meget betalt varme 13.06.2012

§ 6 Opsigelse, erhvervsbeskyttelse og erstatning

Opsigelsesreglerne er lovens mest lejerbeskyttende del – men de virker i tre niveauer, og kontrakten bør placere lejemålet på det rigtige.

Niveau 1: lejemål helt uden opsigelsesværn. Lokaler til restauration, butik, kiosk og lignende på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove og parker samt garager og stalde kan opsiges frit, jf. § 61, stk. 1. Opregningen er ikke udtømmende: i BS-210/2011-OLR blev et cafeteria/pizzeria på et kollegium anset for omfattet, fordi forretningen hovedsagelig blev søgt af beboerne og deres gæster – med den konsekvens, at lejerens krav på erstatning og goodwillgodtgørelse efter § 66 faldt bort.

Niveau 2: almindelige erhvervslejemål. Her kan udlejer kun opsig i de opregnede tilfælde – egen benyttelse, dokumenteret nedrivning/ombygning, tilsidesættelse af god skik og orden, eller vægtige grunde der gør det særligt magtpåliggende at blive løst fra lejeforholdet. Varslet er som udgangspunkt 3 måneder, jf. § 64, og opsigelsen er ugyldig, hvis den ikke er skriftlig og oplyser om opsigelsesgrunden, indsigelsesadgangen og lejerens rettigheder efter §§ 66-67, jf. § 65. Lejeren har krav på erstatning for sit tab – flytteudgifter, værdiforringelse af inventar, værdien af egne indretninger, driftstab i normal flytteperiode og rimelige udgifter til sagkyndig bistand – men denne ret kan i almindelige lejemål fraviges ved aftale.

Niveau 3: erhvervsbeskyttede lejemål. Driver lejeren en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan opsigelse kun ske, hvis den er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, og der skal blandt andet tages hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet i lokalerne, lejerens forbedringer og værdien af kundekredsen. Ud over erstatningen skal udlejer betale en godtgørelse for den del af kundekredsen, der mistes, beregnet med udgangspunkt i virksomhedens årlige nettooverskud, jf. § 66, stk. 3. Lejeren skal ikke fraflytte, før erstatningen er betalt eller der er stillet betryggende sikkerhed – og stilles sikkerheden ikke rettidigt efter påkrav, bortfalder opsigelsen. Til gengæld kan boligretten bestemme, at godtgørelsen skal tilbagebetales, hvis lejeren genåbner i samme branche inden for en fastsat afstand og en frist på højst 3 år, jf. § 67, stk. 3. Fristerne er korte: lejeren skal inden 6 uger meddele sit krav med angivelse af størrelse og sammensætning og derefter anlægge sag inden yderligere 6 uger.

Det er samspillet mellem niveau 2 og 3, der gør § 14-ordningen risikabel: en aftale om vilkårsændring med opsigelsesret er kun gyldig, hvis lejemålet ikke er omfattet af § 62 – og om et lejemål er erhvervsbeskyttet, afgøres først, når konflikten er opstået.

LOV

[Erhvervslejeloven § 61, stk. 2](#)[Erhvervslejeloven § 62](#)[Erhvervslejeloven § 65, stk. 1](#)[Erhvervslejeloven § 66, stk. 2](#)[Erhvervslejeloven § 68](#)

PRAKSIS Landsretten · Stadfæstelse af byretsdom vedrørende opsigelse af erhvervslejemål på Kollegie

27.03.2012

§ 7 Mangler, ændringer i lejeperioden og fraflytning

Ved overtagelsen gælder en hård reklamationsregel: mangler, der kan erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, skal påberåbes senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, mens skjulte mangler og svig skal påberåbes uden ugrundet ophold efter opdagelsen. Er lejemålet mangelfuldt, kan lejeren lade manglen afhjælpe for udlejers regning efter påkrav og kræve et forholdsmæssigt afslag, så længe manglen forringer brugsværdien, jf. § 18, stk. 2; ved væsentlige mangler eller svig kan aftalen hæves. Afslaget kan dog ikke fastsættes for fremtiden: i BS-46/2011-OLR fik lejeren tilkendt 372.000 kr. svarende til 12.000 kr. pr. måned, men landsretten fastslog, at der ikke kan afsiges dom om forholdsmæssigt afslag for tiden efter domsafsigelsen, heller ikke som anerkendelsespåstand.

En særlig – og ofte overset – mangelsituation er den offentligretlige. Er brugen helt eller delvis i strid med lovgivning, offentlige forskrifter eller servitutter, der gjaldt ved aftalens indgåelse, kan lejeren kræve afslag og erstatning og efter omstændighederne hæve, jf. § 22 – men ikke hvis lejeren vidste besked eller uvidenheden skyldtes grov uagtsomhed. Netop derfor bør ansvaret for planforhold, ibrugtagningstilladelse, miljøgodkendelse og branchespecifikke tilladelser placeres udtrykkeligt i kontrakten.

I lejeperioden har udlejer ret til at foretage ændringer i det lejede og ejendommen – uanset aftalt uopsigelighed – så længe det lejedes identitet ikke ændres væsentligt og varigt, jf. § 26; lejeren kan da kræve lejenedsættelse

ved væsentlig forringelse af brugsværdien. Arbejder skal varsles skriftligt med 8 uger (juli måned tæller ikke med), og varslingsreglen kan ikke fraviges til skade for lejer.

Ved fraflytning skal det lejede afleveres i samme stand som ved overtagelsen bortset fra slid og ælde uden for lejerens vedligeholdelsespligt. Udlejer mister krav vedrørende lejemålets stand efter 4 uger fra fraflytningsdagen, medmindre lejer har handlet svigagtigt, eller manglen ikke kunne erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed. Lejerens egne forbedringer må kun fjernes, hvis lejer bringer det lejede i den stand, det blev overtaget i, og udlejer kan kun kræve retablering af samtykkede ændringer, hvis der er taget forbehold. Fordi lejerens vedligeholdelses- og istandsættelsespligt i erhvervslejemål alene beror på aftalen, er en detaljeret indflytningsrapport det eneste, der reelt fastlægger "stand ved overtagelsen".

LOV

[Erhvervslejeloven § 18, stk. 2](#)[Erhvervslejeloven § 21](#)[Erhvervslejeloven § 22, stk. 1](#)[Erhvervslejeloven § 74, stk. 2](#)[Erhvervslejeloven § 75, stk. 2](#)PRAKSIS **Landsretten** · Dom om forholdsmæssigt afslag i leje for erhvervslejemål

06.09.2011

§ 8 Moms, sikkerhedsstillelse og hvor tvisten havner

Moms. Udlejning af fast ejendom er som udgangspunkt moms fritaget, men Skatteforvaltningen kan give tilladelse til frivillig registrering af erhvervsmæssig udlejning. Kun lokaler, der udlejes eller forsøges udlejet, er omfattet, registreringen kan aldrig omfatte udlejning til boligformål, og den skal omfatte mindst 2 kalenderår. Registreringen giver udlejer fradrag for moms af opførelse, ombygning, vedligeholdelse, drift og administration, men medfører samtidig en reguleringsforpligtelse: ændres omfanget af den frivillige registrering, fordi lejemålet ikke længere udlejes til erhvervsmæssigt formål, skal den fradragne afgift reguleres, jf. [momsbekendtgørelsen § 52](#). For lejer er momsstatus ikke en formalitet – en lejer med momsfri virksomhed betaler reelt 25 pct. mere i leje, og en ændring af lejerens anvendelse kan udløse et krav mod udlejer, som kontrakten bør allokere.

Sikkerhedsstillelse. Erhvervslejeloven regulerer ikke størrelsen af depositum eller forudbetalt leje – det er ren aftalefrihed. Men beløbsgrænsen i [§ 6, stk. 1](#) er praktisk vigtig: aftaler om forudbetaling, indskud og depositum er kun gyldige mod enhver uden tinglysning, når beløbene tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav desuden gøres gældende ved sagsanlæg inden 1 år, hvis det skal kunne rettes mod en ny ejer. Sikkerhed ud over et halvt års leje – eller særlige rettigheder som forkøbsret og udvidet uopsigelighed – bør derfor tinglyses eller stilles som bankgaranti.

Twistløsning. Tvister, der udspringer af loven eller lejaftalen, indbringes i 1. instans for byretten i dennes egenskab af boligret, jf. [§ 76](#), og behandlingen følger reglerne i [kapitel 10 i lov om boligforhold](#) – herunder med sagkyndige dommere. Der er ingen huslejenævnsprøvelse af erhvervslejemål; se om rammerne for den særlige domstolsordning i [praksisoversigten om boligret og nævnsindbringelse](#). Parterne kan aftale, at tvister helt eller delvis afgøres ved voldgift, og voldgiftsretten træder da i stedet for boligretten i de opregnede regulerings-, opsigelses- og regnskabstilfælde. Voldgift giver fortrolighed og hurtighed, men afskærer appel og offentlig retspraksis – et valg, der bør træffes bevidst, ikke som standardklausul. Om de almindelige ophævelses- og erstatningsprincipper, der gælder ved siden af lejelovgivning, se [praksisoversigten om misligholdelse, ophævelse og erstatning](#).

LOV

[Erhvervslejeloven § 6, stk. 1](#)[Erhvervslejeloven § 76, stk. 1](#)[Erhvervslejeloven § 77, stk. 1](#)[Momsloven § 51, stk. 1](#)

§ 9 Typiske faldgruber

Ingen stillingtagen til markedslejerregulering efter § 13. Parterne aftaler en indeksregulering og tror dermed, at lejen er "låst". Men § 13 gælder ved siden af, medmindre den er fraveget: hver part kan kræve lejen reguleret til markedslejen med 3 måneders varsel, når den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere, og reguleringen kan ske uanset aftalt uopsigelig. For udlejer betyder det en risiko for lejenedsættelse i et faldende marked, for lejer en risiko for markant lejestigning – og en sag, hvor bevisbyrden og udgiften til syn og skøn ligger hos den, der kræver regulering. En upræcis arealangivelse forstærker problemet, fordi skønnet oftest udtrykkes som en pris pr. m².

Drifts- og fællesudgifter er ikke specificeret i kontrakten. Kontrakten nøjes med at henvise til "lejerens andel af ejendommens driftsudgifter". Så er specificationskravet i § 5, stk. 2 ikke opfyldt, og udlejer kan slet ikke opkræve de pågældende udgifter, medmindre det godtgøres, at manglen ikke har forringet lejerens retsstilling. Omvendt er beskyttelsen ikke evig: i Vestre Landsrets dom i Bog & Idé-sagen (BS-2250/2011-VLR) fastslog retten ganske vist, at 6-ugers-fristen for indsigelse mod forbrugsregnskaber ikke gjaldt over for et krav baseret på præceptiv lovgivning, men lejereren havde alligevel mistet tilbagebetalingskravet på ca. 242.000 kr. ved passivitet.

"Som beset" møder 2-ugers-fristen. Lejeren overtager lokalerne "som beset" og opdager først senere, at ventilation, gulvbelastning eller varmforsyning ikke svarer til den aftalte anvendelse. Mangler, der kunne konstateres ved sædvanlig agtpågivenhed, skal påberåbes senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, ellers fortabes retten. Et forholdsmæssigt afslag kan desuden kun tilkendes for tiden indtil dommen – Østre Landsret afviste i BS-46/2011-OLR at afsige dom om løbende afslag for tiden efter domsafsigelsen, selv om manglerne var uafhjulpne.

Afståelsesretten er streget ud – forretningen kan ikke sælges. Lovens afståelsesret i § 55 er deklaratorisk og kan fraviges på alle punkter, og de fleste udlejerparadigmer gør det. Uden afståelsesret kan lejereren ikke overdrage lejemålet sammen med virksomheden, og goodwill knyttet til beliggenheden bliver reelt værdiløs ved et salg. Er afståelsesret aftalt, skal betingelserne beskrives præcist – særligt om en personlig lejer må afstå til eget selskab, og mod hvilken sikkerhedsstillelse.

Genforhandlingsklausul uden objektive kriterier – eller § 14-ordning i et erhvervsbeskyttet lejemål.

En klausul om, at lejen "genforhandles efter markedsforholdene", uden objektive kriterier og uden virkning ved uenighed, giver ingen af parterne et brugbart krav. Vil udlejer have ret til at opsiges ved uenighed, skal det ske inden for rammerne af § 14: skriftlig aftale, oplysning om opsigelsesretten og erstatningsadgangen, tidligst virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse – og det er en gyldighedsbetingelse, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet. Lejeren skal dog anlægge ugyldighedssag senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Ophævelses- og misligholdelsesklausuler ud over lovens rammer. Standardkontrakter opregner ofte en lang række forhold, der berettiger udlejer til at hæve. Det kan ikke med retsvirkning aftales, at udlejer kan hæve af andre grunde end de i § 69 nævnte, eller at ophævelse skal have videregående følger end fastsat i § 71, jf. § 72. Hertil kommer, at ophævelse er udelukket, hvis forholdet er af uvæsentlig betydning eller er rettet inden ophævelsen, jf. § 70 – en for hurtig ophævelse kan derfor selv blive misligholdelse.

Retablering aftalt uden forbehold – og fraflytningskrav rejst for sent. Har lejereren foretaget ændringer med udlejers samtykke, kan udlejer kun kræve retablering, hvis der udtrykkeligt er taget forbehold herom. Omvendt mister udlejer krav vedrørende lejemålets stand, når der er gået mere end 4 uger fra fraflytningsdagen

– bortset fra skjulte mangler og svig. Begge frister overses systematisk, og resultatet er enten et bortfaldet istandsættelseskrav eller en tvist om, hvad "samme stand som ved overtagelsen" betød, fordi der aldrig blev udarbejdet en indflytningsrapport.

Momsstatus og momsreguleringsforpligtelse er ikke aftalt. Udlejning af fast ejendom er momsfritaget, men udlejer kan opnå tilladelse til frivillig registrering for erhvervsmæssig udlejning, der omfatter mindst 2 kalenderår og aldrig udlejning til boligformål. Er lejemålet omfattet, tillægges lejen 25 % moms – en direkte merudgift for lejere med momsfri virksomhed (fx sundhedsklinik, finansiel virksomhed, undervisning). Ændres anvendelsen, skal der ske regulering af den fradragne afgift, og kontrakten bør derfor placere denne risiko udtrykkeligt.

§ 10 Relaterede dokumenter

- [Lejekontrakt \(beboelse, typeformular A10\)](#) – Boliglejekontrakten på den autoriserede formular – § 11-fravigelser, ufravigelige lejerregler og de vilkår der bortfalder
- [Købsaftale \(fast ejendom\)](#) – Bolighandlens hoveddokument – fortrydelsesret, advokatforbehold, huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfraskrivelse
- [Entreprisekontrakt \(AB 18\)](#) – Byggeriets aftalegrundlag – vedtagelse af AB 18, fravigelser, dagbod, aflevering og 5-års-ansvaret
- [Kautionserklæring](#) – At hæfte for andres gæld – selvskyldner vs. simpel kaution, bankens oplysningspligter og privatkautionistens værn
- [Samejeoverenskomst](#) – Aftalen når to eller flere ejer bolig sammen – ejerbrøk, hæftelse, exit og opløsning ved uenighed

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Erhvervslejeloven § 4	Erhvervslejeloven § 5 stk. 2
Erhvervslejeloven § 9	Erhvervslejeloven § 13
Erhvervslejeloven § 55	Erhvervslejeloven § 62
Erhvervslejeloven § 66	Momsloven § 51

MATERIALE Citerede afgørelser

12 afgørelser

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

6

13.06.2012	Landsretten stadfæster dom om passivitet ved krav om tilbagebetaling af for meget betalt varme	2375-2836
27.03.2012	Stadfæstelse af byretsdom vedrørende opsigelse af erhvervslejemål på Kollegie	3734-4474

01.11.2011	Vestre Landsret stadfæster dom om markedsleje og afviser lejers krav om fradrag for forbedringer	4661-5596
06.09.2011	Dom om forholdsmæssigt afslag i leje for erhvervslejemål	3232-3835
24.03.2010	Dom om lejeforhøjelse i erhvervslejemål	4771-5742
23.09.2009	Kendelse om fremlæggelse af bevis i erhvervslejesag	4892-5901
BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS		3
09.12.2013	Kendelse om udmeldelse af to skøns mænd i sag om nedsættelse af markedsleje for erhvervslejemål	5813-6944
13.08.2012	Boligrettens afvisning af nyt syn og skøn i sag om markedsleje for Terra Consult ApS	1888-2252
03.07.2008	Afslag på sammenlægning af sager om markedslejeregulering i erhvervshovedlejemål og fremlejemål	7298-8798
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGESTANS		3
08.05.2025	Fastholdelse af parkeringsafgift for parkering på sti trods påberåbt af- og pålæsning og akut bleskift	park-5596
11.05.2023	Manglende betaling trods påstået telefonisk bekræftelse om automatisk app-registrering ved Axel Towers	park-2252
11.05.2023	Ugyldig betaling via ParkMan-app på privat område med krav om specifik tilladelse	park-2836