

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over erhvervslejeret

Markedsleje, regulering, opsigelse, afståelse og tidsbegrænsning i erhvervslejemål

Version 2 Opdateret 27. jun. 2026 6 afgørelser · 2008-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Erhvervslejeloven (lov om leje af erhvervslokaler m.v.) regulerer lejeforhold om lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Loven bygger på et grundlæggende princip om aftalefrihed, men indeholder en række præceptive regler om lejefastsættelse til markedsleje (§ 13), opsigelsesværn (§§ 61-62), afståelsesret (§ 55) og tidsbegrænsning (§ 63). Retspraksis fra Højesteret og landsretterne har navnlig præciseret markedslejeprincippet, forholdet mellem aftalt pristalsregulering og lovmæssig reguleringsadgang, kravene til udtrykkelighedskravet for lejeregulering i overgangsperioden samt istandsættelseskrav ved fraflytning.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Markedslejen defineres som den leje, en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet ville aftale, under hensyntagen til vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand (erhvervslejelovens § 13, stk. 1).
- 02** En sædvanlig aftale om pristalsregulering udgør ikke i sig selv et afkald på udlejers lovmæssige adgang til markedslejeregulering efter § 13 (Højesteret, sag 303/2010).
- 03** Væsentlighedskravet for regulering til markedsleje fortolkes som en forskel på ca. 10-15 % i forhold til markedslejen.
- 04** Regulering til markedsleje kan ske uanset aftalt uopsigelighed, jf. § 13, stk. 5.
- 05** En tidsbegrænset fraskrivelse af retten til regulering til det lejedes værdi opfylder med tilstrækkelig tydelighed udtrykkelighedskravet i overgangsbestemmelsen § 80, stk. 5 (Højesteret, sag BS-62/2012).
- 06** Lejereguleringen fordeles over 4 år med 1/4 pr. år, og kan tidligst kræves 4 år efter lejeperiodens begyndelse.
- 07** Ved bevisførelse om markedslejen gælder retsplejelovens § 344 om fri bevisbedømmelse – bevisførelse er ikke begrænset til sammenligningslejemål.
- 08** Udlejer kan kun opsiges erhvervslejere uden for § 61, stk. 1-tilfælde af de taksativt opregnede grunde i § 61, stk. 2: egen benyttelse, nedrivning/ombygning, dårlig adfærd eller vægtige grunde.

- 09** Lejere, der driver erhvervsvirksomhed med stedlig forbliven af væsentlig betydning, nyder forstærket beskyttelse efter § 62 – opsigelse kræver en rimelighedsvurdering.
- 10** Lejeren har afståelsesret inden for samme branche, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig (§ 55, stk. 1).
- 11** Tidligere lejere har genindtrædelsesret ved misligholdelse eller opsigelse fra den afstående lejer (§ 55, stk. 2-5).
- 12** Tidsbegrænsning i erhvervslejerforhold kan tilsidesættes, hvis den ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold (§ 63, stk. 3).
- 13** Udlejers erstatningskrav for manglende istandsættelse kræver dokumentation af et reelt formuetaf – er ejendommen videresolgt til fast pris uden reguleringsmekanisme, kan kravet bortfalde (Højesteret, BS-13497/2018).
- 14** Lejeren er forpligtet til at betale varmeudgifter i henhold til lejekontrakten, selv om der ikke leveres varme direkte til det lejede (Højesteret, BS-289/2006).
- 15** Varsling af markedslejerregulering efter § 13 skal være skriftlig, angive regulerings størrelse og oplyse om indsigelsesadgang – ellers ugyldig.

§ 1 Erhvervslejelovens grundprincip om aftalefrihed og markedsleje

Erhvervslejeloven bygger på et grundlæggende princip om aftalefrihed mellem parterne. Ifølge [erhvervslejelovens § 9](#) sker fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden efter parternes aftale. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der svarer til markedslejen.

Erhvervslejeloven blev vedtaget i 1999 og trådte i kraft den 1. januar 2000. Lovens vedtagelse var bl.a. baseret på [Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331/1997](#), der analyserede forholdene i erhvervslejerforhold. Kommissionens flertal konstaterede, at de gældende lejer stort set svarede til markedslejer, og at der ikke var behov for drastiske ændringer, men at en smidiggørelse af reguleringsmulighederne var påkrævet.

Den centrale bestemmelse i [erhvervslejelovens § 13](#) giver begge parter ret til at kræve lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Som forarbejderne udtrykker det:

"Udgangspunktet for bestemmelsen er, at lejeaftalen er en aftale indgået mellem to kyndige parter, og at disse parter bør have samme adgang til at forlange, at der betales en leje for de lejede lokaler, som svarer til markedslejen."

Markedslejen er defineret som den leje, en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejerforhold, under hensyntagen til vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Begrebet erstattede det tidligere begreb "det lejedes værdi" fra erhvervslejerreguleringsloven og var tænkt som et mere nutidigt vurderingsgrundlag.

LOV

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

§ 2 Markedslejeregulering: væsentlighedskrav, bevisbyrde og fri bevisbedømmelse

Regulering til markedsleje efter [erhvervslejelovens § 13](#) forudsætter, at den gældende leje er væsentligt lavere eller højere end markedslejen. Af forarbejderne fremgår:

"Der har gennem retspraksis i tilknytning til begrebet det lejedes værdi dannet sig en fortolkning af begrebet 'væsentligt' forstået som en forskel på plus eller minus 10-15 % i forhold til niveauet for det lejedes værdi. Det er hensigten at opretholde denne fortolkning af væsentlighedsbegrebet i relation til regulering af lejen til markedslejen."

Bevisbyrden påhviler den part, der kræver lejen reguleret. I modsætning til den tidligere erhvervslejereguleringslov, hvor bevisførelse i praksis skete ved fremlæggelse af konkrete sammenligningslejemål, indeholder [§ 13, stk. 1](#) en udtrykkelig henvisning til [retsplejelovens § 344](#) om rettens frie bevisbedømmelse. Det indebærer, at bevisførelse kan ske på anden måde end udelukkende ved sammenligningslejemål – herunder ved syn og skøn, vidneførelse mv.

Ved en lovændring i 2016 (med virkning fra 1. januar 2017) blev der indsat et nyt punktum i [§ 13, stk. 1](#), hvorefter der ved anvendelse af sammenlignelige lejemål i vurderingen af markedslejen skal tages højde for samtlige relevante aftaler og aftalevilkår for de pågældende lejemål. Formålet var at sikre transparens og et retvisende billede af markedslejen.

Reguleringen fordeles over 4 år med ¼ pr. år ([§ 13, stk. 4](#)) og kan tidligst kræves 4 år efter lejeperiodens begyndelse ([§ 13, stk. 2](#)).

LOV

[Erhvervslejeloven § 13, stk. 1, 2, 4](#)[Retsplejeloven § 344](#)

§ 3 Pristalsregulering og kombinationsregulering – Højesterets praksis

Et centralt spørgsmål i erhvervslejeretten er, om en aftale om pristalsregulering (nettoprisindeks, lønregulerende pristal mv.) udelukker udlejers adgang til at kræve lejen reguleret til markedslejen efter [erhvervslejelovens § 13](#).

Højesteret tog principielt stilling til dette spørgsmål i [Sag 303/2010](#) (dom af 5. december 2011). Sagen vedrørte et lejeforhold mellem Københavns Kommune og Synoptik A/S, indgået i 1956, hvor parterne i 1978 havde aftalt pristalsregulering. I 2007 varslede kommunen regulering til markedsleje.

Højesteret fastslog:

"En sædvanlig aftale om pristalsregulering kan således ikke i sig selv anses for en positiv fravælgelse af erhvervslejelovens § 13."

Da lejeaftalen var indgået før 1992, skulle spørgsmålet om afkald vurderes efter almindelige fortolkningsprincipper, jf. [§ 86, stk. 2](#). Hverken aftalens ordlyd eller omstændighederne i øvrigt gav grundlag for at antage, at kommunen havde givet afkald. At kommunen først i 2007 gjorde brug af reguleringsadgangen, kunne ikke tillægges betydning.

§ 5 Opsigelse og opsigelsesværn for erhvervslejere (§§ 61-62)

Erhvervslejelovens § 61 regulerer udlejers adgang til at opsigre erhvervslejemål. Bestemmelsen skelner mellem to grupper:

- **Frit opsigelige lejemål** (§ 61, stk. 1): Lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger mv., samt garager, stalde og lignende.
- **Beskyttede lejemål** (§ 61, stk. 2): Alle andre erhvervslejemål kan kun opsiges af de fire taksativt opregnede grunde:
 1. Udlejeren ønsker selv at benytte det lejede
 2. Nedrivning eller ombygning medfører fraflytning
 3. Lejeren har ikke iagttaget god skik og orden
 4. Vægtige grunde i øvrigt

Ved opsigelse efter nr. 1 skal opsigelsen være *rimelig* ud fra en vurdering af begge parters forhold, og der skal bl.a. tages hensyn til, hvor længe udlejeren har ejet ejendommen (§ 61, stk. 3). Ved opsigelse efter nr. 2 skal udlejeren tilbyde lejeren at leje tilsvarende lokaler efter genopførelse/ombygning (§ 61, stk. 4).

Der gælder forstærket beskyttelse for lejere, der driver erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven er af *væsentlig betydning og værdi* for virksomheden, jf. § 62. Her kan opsigelse kun ske, hvis den er rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold, og der skal bl.a. tages hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, lejerens forbedringer og værdien af kundekredsen.

Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan der i uopsigelighedsperioden ikke ske opsigelse efter § 61, stk. 2, nr. 1, 2 og 4 (§ 61, stk. 6). Bemærk dog, at regulering til markedsleje efter § 13 *kan* ske uanset uopsigelighed (§ 13, stk. 5).

LOV

Erhvervslejeloven § 13, stk. 5

Erhvervslejeloven § 61

Erhvervslejeloven § 62

§ 6 Vilkårsændringer og opsigelsesadgang efter § 14

Erhvervslejelovens § 14 indeholder et særligt system for vilkårsændringer i lejeforhold, der *ikke* er omfattet af den forstærkede beskyttelse i § 62. Parterne kan aftale, at udlejeren kan stille krav om ændring af lejevilkårene med den virkning, at udlejeren kan opsigre lejeren, hvis parterne ikke efter forhandling kan nå til enighed.

Aftalen om § 14-regulering skal opfylde en række gyldighedsbetingelser (§ 14, stk. 3):

- Aftalen skal udfærdiges skriftligt
- Den skal indeholde oplysning om udlejers opsigelsesadgang
- Den skal oplyse om lejerens eventuelle erstatningskrav
- Lejeforholdet må ikke være omfattet af § 62

Sag om aftalens ugyldighed skal anlægges senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Vilkårsændringer kan tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 8 år efter seneste vilkårsændring – og tidligst 4 år efter en markedslejereregulering efter § 13.

Proceduren indebærer en forhandlingsrunde med strenge frister: udlejerens fremsætter krav med 3 måneders varsel, lejerens har 3 måneder til indsigelse med modforslag, og udlejerens skal derefter indkalde til forhandling inden 6 uger. Kan parterne ikke nå til enighed, kan udlejerens opsige med mindst 6 måneders varsel (§ 14, stk. 8).

LOV

ErhvervsLejelovent § 14

ErhvervsLejelovent § 62

§ 7 Afståelses- og genindtrædelsesret (§ 55)

Erhvervslejelovents § 55 giver lejerens en vigtig ret til at lade en anden lejer inden for *samme branche* fortsætte lejeforholdet på uændrede lejevilkår (afståelsesret). Udlejerens kan kun modsætte sig dette, hvis der foreligger *vægtige grunde*, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab.

Afståelsesretten er underlagt særlige betingelser for selskabsoverdragelser. Tilkommer retten en fysisk person eller en juridisk person uden hæftelsesbegrænsning, kan lejerens alene afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis:

- Lejerens har majoritet af stemmer i selskabet
- Lejerens ved selvskyldnerkaution eller lignende garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten

Genindtrædelsesretten i § 55, stk. 2-5 er et særligt erhvervslejeretligt værn. Tidligere lejere har ret til at genindtræde i lejeforholdet, hvis lejeaftalen med den lejer, der er afstået til, ophører på grund af misligholdelse eller opsigelse fra dennes side. Genindtrædelsesretten er betinget af:

- At den tidligere lejer har et tilgodehavende opstået i forbindelse med handelen
- At udlejerens er underrettet herom ved afståelsen
- At den tidligere lejer har holdt udlejer underrettet om sin adresse

Udlejer skal give de berettigede lejere en frist på mindst 2 og højst 4 uger til at erklære, om de vil genindtræde. Ønsker flere at genindtræde, tilkommer retten den lejer, der senest har afstået lejeforholdet.

Afståelsesretten kan ikke fraviges til skade for lejerens. Bestemmelsen er et af erhvervslejelovents vigtigste lejerværn og beskytter den goodwill, der er opbygget i lokalerne.

LOV

ErhvervsLejelovent § 55

§ 8 Tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler (§ 63)

Parterne kan aftale, at en erhvervslejeaftale skal være tidsbestemt (erhvervslejelovents § 63). Lejeforholdet ophører da uden opsigelse ved lejetidens udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke opsiges i lejeperioden, medmindre dette er aftalt, eller den anden part misligholder.

En tidsbestemt lejeaftale kan dog tilsidesættes af boligretten, hvis tidsbegrænsningen på tidspunktet for aftalens indgåelse *ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold* (§ 63, stk. 3). Sag herom skal anlægges senest 1 år efter lejeforholdets påbegyndelse, dog senest 6 måneder før den aftalte lejetids udløb.

Benytter lejerer med udlejerens vidende det lejede i mere end 3 måneder efter lejetidens udløb uden opfordring til at flytte, bortfalder tidsbegrænsningen, og lejeforholdet fortsætter på de aftalte vilkår (§ 63, stk. 2).

Forarbejderne til § 13 fastslår, at markedslejeregulering efter lovens vedtagelse *også* finder anvendelse på tidsbegrænsede lejeaftaler. Med lovændringen i 2016 blev det dog præciseret, at regulering til markedsleje ikke kan kræves i tidsbestemte lejeaftaler indgået efter de nye regler i § 63, stk. 1.

LOV

Erhvervslejeleven § 13

Erhvervslejeleven § 63

§ 9 Istandsættelse, mangler og erstatningsopgørelse ved fraflytning

Erhvervslejeovens regler om vedligeholdelse og istandsættelse giver anledning til betydelig retspraksis. En central problemstilling er udlejers erstatningskrav for manglende istandsættelse, navnlig når ejendommen er videresolgt inden fraflytningen.

I [BS-13497/2018-HJR](#) (dom af 16. november 2018) afgjorde Højesteret en tvist mellem BC Ejendomme og Nordea Bank om et erstatningskrav på ca. 1,8 mio. kr. for manglende istandsættelse af et erhvervslejemål. Ejendommen var solgt til fast pris inden fraflytningen uden reguleringsmekanisme knyttet til istandsættelsens udførelse. Højesteret fastslog:

"Da Nordea fraflyttede lejemålet, var ejendommen allerede videresolgt til en fast pris, uden at køber havde krav på istandsættelse, og en istandsættelse ville derfor ikke have haft nogen værdi for BC Ejendomme."

Bevisbyrden for tabets eksistens og størrelse påhviler altid udlejerer. Afgørelsen følger linjen i [UFR 2009.2779](#).

I [BS-289/2006-HJR](#) (dom af 14. maj 2008) fastslog Højesteret, at en erhvervslejer var forpligtet til at betale varmeudgifter i henhold til lejekontrakten, selv om der ikke blev leveret varme direkte til det lejede. Kontrakten fastsatte udtrykkeligt, at samtlige udgifter til ejendommens opvarmning fordeles efter udlejers bestemmelse:

"Højesteret finder det ikke godtgjort [...] at lejekontraktens bestemmelser om varme og varmt vand bygger på en forudsætning om, at Lejers pligt til at deltage i betalingen for ejendommens opvarmning beror på, at der er leveret varme direkte til hans lokaler."

Afgørelsen illustrerer erhvervslejeovens udgangspunkt om, at kontraktens ordlyd tillægges afgørende vægt.

LOV

Erhvervslejeleven § 45

Erhvervslejeleven § 46

PRAKSIS

Højesteret · Udlejers erstatningskrav for manglende istandsættelse af erhvervslejemål afvist pga. forudgående salg til fast pris

16.11.2018

Højesteret · Erhvervslejer forpligtet til at betale for varme trods manglende direkte levering til lejemålet

14.05.2008

§ 10 Uopsigelig og forbedringsforhøjelse – afgrænsning til beboelseslejeret

Spørgsmålet om forholdet mellem uopsigelighed og lejeregulering har en vigtig parallel i beboelseslejeretten, der bidrager til forståelsen af erhvervslejelovens system.

I [Sag 217/2018](#) (dom af 1. juli 2019) fastslog Højesteret, at en udlejer af et *beboelseslejemål* ikke har hjemmel til ensidig forbedringsforhøjelse, når lejemålet er uopsigeligt. Retten bemærkede, at den historiske lejelov fra 1951 indeholdt en bestemmelse om forbedringsforhøjelse uanset uopsigelighed, men at denne udgik i 1955.

I *erhvervslejerforhold* er billedet anderledes: [erhvervslejelovens § 13, stk. 5](#) fastslår udtrykkeligt, at regulering til markedsleje *kan ske uanset aftalt uopsigelighed*. Forarbejderne begrundet dette med, at en aftale om uopsigelighed ikke bør hindre, at lejen løbende tilpasses markedsvilkårene. Til gengæld kan der i uopsigelighedsperioden ikke ske opsigelse efter [§ 61, stk. 2, nr. 1, 2 og 4](#).

Adskillelsen mellem markedslejerregulering og opsigelsesværn er et af erhvervslejelovens grundlæggende strukturelementer: lejen kan justeres, men lejerens kan ikke fjernes i uopsigelighedsperioden.

LOV

[Erhvervslejeloven § 13, stk. 5](#)[Erhvervslejeloven § 61, stk. 6](#)

PRAKSIS

Højesteret · Udlejers manglende adgang til lejerforhøjelse for forbedringer ved aftalt uopsigelighed

01.07.2019

§ 11 Sammenfatning og retlig status

Erhvervslejeretten hviler på et princip om aftalefrihed, der er mere vidtgående end i beboelseslejeretten, men med præceptive minimumsregler til beskyttelse af begge parter. De centrale retsprincipper kan opsummeres:

- **Markedsleje** er det bærende reguleringsgrundlag, og Højesteret har fastslået, at aftalt pristalsregulering ikke udelukker lovmæssig markedslejerregulering. Væsentlighedskravet fortolkes som 10-15 % afvigelse.
- **Bevisreglerne** er fleksible: retsplejelovens § 344 om fri bevisbedømmelse gælder, og der er ikke krav om sammenligningslejemål.
- **Opsigelsesværnet** differentierer mellem frit opsigelige lejemål (§ 61, stk. 1), beskyttede lejemål (§ 61, stk. 2) og lejemål med forstærket beskyttelse (§ 62), hvor virksomhedens stedlige forbliven er af væsentlig betydning.
- **Afståelsesretten** inden for samme branche er en præceptiv ret, der beskytter lejerens investering og goodwill.
- **Genindtrædelsesretten** giver tidligere lejere en mulighed for at træde tilbage i lejemålet ved misligholdelse fra den afstående lejers side.
- **Istandsættelseskrav** ved fraflytning kræver dokumentation af reelt formuetab – udlejerens bærer bevisbyrden.
- **Formkravene** ved varsling er strenge og udgør gyldighedsbetingelser.

Området præges af en dynamisk retspraksis, hvor Højesteret løbende præciserer forholdet mellem aftalefrihed og lovfæstede minimumsrettigheder.

PRAKSIS

Højesteret · Gyldighed af stævning indgivet pr. mail under landsdækkende it-nedbrud på domstolene sagsportal

28.03.2025

Højesteret · Udlejers erstatningskrav for manglende istandsættelse af erhvervslejemål afvist pga. forudgående salg til fast pris

16.11.2018

Højesteret · Fortolkning af udtrykkelighedskravet ved regulering til markedsleje i erhvervslejemål

18.12.2013

Højesteret · Højesterets dom om udlejers adgang til regulering af erhvervsleje til markedsleje trods aftalt pristalsregulering

05.12.2011

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Erhvervslejeloven § 9	Erhvervslejeloven § 13
Erhvervslejeloven § 14	Erhvervslejeloven § 55
Erhvervslejeloven § 61	Erhvervslejeloven § 62
Erhvervslejeloven § 63	

MATERIALE Citerede afgørelser

6 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

6

28.03.2025	Gyldighed af stævning indgivet pr. mail under landsdækkende it-nedbrud på domstolenes sagsportal	52190-2024
01.07.2019	Udlejers manglende adgang til lejeforhøjelse for forbedringer ved aftalt uopsigelighed	217-2018
16.11.2018	Udlejers erstatningskrav for manglende istandsættelse af erhvervslejemål afvist pga. forudgående salg til fast pris	bs-13497-2018-hjr
18.12.2013	Fortolkning af udtrykkelighedskravet ved regulering til markedsleje i erhvervslejemål	4963-5983
05.12.2011	Højesterets dom om udlejers adgang til regulering af erhvervsleje til markedsleje trods aftalt pristalsregulering	303-2010
14.05.2008	Erhvervslejer forpligtet til at betale for varme trods manglende direkte levering til lejemålet	3574-4259

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Lejelovskommissionens betænkning

nr. 1331 · 1997 · Boligministeriet