



# Hvad må det koste at leje?

Det kan være kompliceret at finde ud af, hvad et erhvervlejemål må koste. Derfor kan der være brug for hjælp.

## ERHVERV

### Af Nicolai A. Clausen

Advokat (H),  
nc@louadvokatfirma.dk

**RANDERS:** Aftale om leje af fast ejendom, hvad enten der er tale om boliglejemål eller erhvervslejemål, er ikke anderledes end andre aftaler – lejeaftalen forpligter aftalens parter samt tillægger disse rettigheder, som det nu måtte fremgå af aftalen.

Efter lovgivningen gælder der aftalefrihed for indgåelse af lejeaftaler, men lovgivningen indeholder på en række punkter regler, som kan tillægge parterne større eller mindre rettigheder, end hvad der fremgår af parternes aftale.

For lejemål til beboelse gælder der regler, som fastlægger grænser for lejens størrelse, i hvert fald for langt de fleste boliglejemål. Tilsvarende regler findes ikke for lejemål, der benyttes erhvervs-mæssigt. For sådanne lejemål kan parterne derfor frit aftale den leje, som man nu kan blive enige om.

### For lidt - for meget

Ved lejeaftalens indgåelse har parterne typisk mulighed for at foretage en sammenligning af lejeniveauet for tilsvarende lejemål, således at der er et grundlag for at blive enige om lejen. Parterne ved imidlertid ikke, hvordan lejeniveauet for tilsvarende lejemål udvikler sig i årene fremover, heri ligger der derfor for begge parter en risiko, nemlig for udlejer derved at lejemålet for tilsvarende lejemål stiger, måske endda voldsomt, hvorfor udlejer kan synes, at man får »for lidt« i leje, tilsvarende vil lejer, såfremt lejeniveauet for tilsvarende lejemål falder, synes at man betaler »for meget« i leje.

Selvom lejer har mulighed for at opsige lejekontrakten og derved imødegå en for høj leje, vil det i mange tilfælde være besværligt for lejer – og måske endda tabsforvoldende – at opsige sit lejemål. Dette gæl-

der navnlig i situationer, hvor der er tale om et velbeliggende butiklejemål, en restauration eller anden virksomhed, hvor beliggenheden er afgørende betydning for virksomhedens kunder m.v., eller hvor man måske har brugt mange penge på indretning af lejemålet.

For at løse den udfordring, der består i at hverken lejer eller udlejer kender lejeniveauet i fremtiden, er der en bestemmelse i Erhvervslejelovens § 13, som bestemmer følgende:

»Begge parter i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen.«

### Markedslejen?

Ved markedsleje skal forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale for det pågældende lejeforhold – dette på det tidspunkt, hvor en af parterne rejser krav om regulering.

Ved fastlæggelsen af markedslejen bliver der bl.a. taget hensyn til de øvrige vilkår for lejemålet, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Kan parterne ikke blive enige om, hvad markedslejen aktuelt udgør, søger man typisk bistand hos en fagkyndig, normalt en ejendomsmægler, der beskæftiger sig med erhvervslejemål. Det kan også ske ved reglerne om syn og skøn, hvor en skønsmand udpeget af domstolene afgiver en erklæring om markedslejen.

### Væsentligt forskel

Regulering til markedslejen kan ske, såfremt den gældende leje – altså det parterne har aftalt iht. lejekontrakten – er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen.

Dette rejser spørgsmål om, hvornår en afvigelse er væsentlig. Her har domstolene taget stilling i en række tilfælde, og uden at der foreligger helt entydige afgørelser, vil det til kravet om væsentlighed



Prisen på erhvervslejemål er ikke reguleret på samme måde som private lejemål. Derfor kan der opstå uenighed om, hvad et lejemål egentlig er værd. Arkivfoto

normalt være opfyldt, hvis der består en forskel på plus eller minus 10-15 procent mellem den aftalte leje og markedslejen.

Ved en gennemgang af afgørelser om lejefastsættelse efter reglen om markedsleje kan det konstateres, at den markedsleje, som fastslås ved syn og skøn, kan variere overordentligt meget indenfor selv begrænsede geografiske områder.

Der kan således være meget stor forskel på den – vil nogen synes – meget høje markedsleje, som gælder for et strøglejemål kontra den markedsleje, som måtte blive fastslået for et tilsvarende lejemål, men som er beliggende i en sidegade, uanset der kun måtte være et stenkast til forskel.

### Egen aftale

Bestemmelsen om regulering

til markedslejen er fravigelig, hvilket betyder at parterne kan aftale, at andet skal være gældende, herunder aftale at lejereguleringer efter bestemmelsen alene kan ske i opad- eller nedadgående retning, altså enten til lejers, eller – hvad der typisk er tilfældet – til udlejers fordel.

Er der i parternes lejeaftale fastlagt vilkår om regulering af lejen på andet grundlag, eksempelvis som anført ved en procentmæssig regulering eller indeksregulering, kan det føre til, at domstolene vil fastslå, at man herved endeligt har gjort op med parternes mulighed for at regulere på andet grundlag, altså efter reglerne om markedsleje. Visse retsafgørelser kommer frem til det modsatte resultat, altså at der ved siden af en aftalemæssig adgang til at regulere lejen, efter eksempelvis indeks, og-

så vil være mulighed for at regulere efter reglerne om markedsleje.

### Karens og indfasning

Reglen i Erhvervslejelovens § 13 indeholder en bestemmelse om »karenstid«, derved at krav om regulering efter markedslejen tidligst kan få virkning fire år efter lejeperiodens begyndelse henholdsvis tidligst fire år efter, der måtte være gennemført en vilkårsændring, herunder en tidligere gennemført lejeregulering efter bestemmelsen. Man kan altså ikke komme igennem med en regulering til markedsleje i tide og utide, uanset lejemarkedet måtte udvise betydende udsving.

Enhver regulering, der måtte være grundlag for, enten i opad- eller nedadgående retning, vil skulle indføres hen over fire år, dette med en fjerdedel af den samlede regulering for hvert af de fire år.

### Hvordan gør man?

Ønsker man som lejer eller udlejer sin leje reguleret til markedslejen, skal man fremsætte skriftligt krav herom overfor sin lejer henholdsvis udlejer, dette med angivelse af størrelsen af den regulering, man gør gældende.

Ved fremsættelse af kravet skal man gøre opmærksom på, at den part, som modtager kravet, har adgang til at gøre indsigelse, fremgår dette ikke, vil kravet som udgangspunkt være ugyldigt.

Den part, som modtager krav om regulering af lejens størrelse til markedslejen, kan fremsætte indsigelse overfor den anden part indenfor seks uger, efter kravet om lejeregulering er kommet frem, fremsættes der ikke indsigelse rettidigt, vil det fremsatte krav være gældende, herunder med den nævnte indfasning.

Fremsættes der indsigelse, har den, der modtager indsigelsen, mulighed for at indbringe kravet for boligretten.

I sidstnævnte tilfælde vil boligretten herefter træffe afgørelse i sagen, dette som alt overvejende hovedregel på grundlag af en syns- og skøns-erklæring, der angiver niveauet for markedslejen for det pågældende lejemål. Boligretten træffer i øvrigt sin afgørelse på baggrund af de synspunkter, som hver af parterne måtte have fremført for boligretten til støtte for henholdsvis det ene og det andet.

I visse tilfælde er det enkelt for en skønsmand at fastslå, hvad der må anses for at være den gældende markedsleje, typiske situationer, hvor der er et større antal sammenlignelige lejemål. I andre situationer kan det være overordentligt vanskeligt, næste umuligt, eksempelvis hvis der er tale om et lejemål, der erganske unikt, grundet sin indretning, beliggenhed eller af anden årsag.

## ↓ Advokaterne skriver

I hver udgave af ErhvervsMagasinet vil advokater fra lou advokater på skift skrive om aktuelle og alment interessante juridiske problemstillinger.

Lou Advokater udfører rådgivning og bistand især til danske og udenlandske virksomheder samt organisationer og private.

Firmaet beskæftiger 60 medarbejdere herfra over

20 jurister med individuelle kompetencer inden for juras kerneområder.

En del af firmaets ydelser er tillige ejendomsadministration af cirka 7000 enheder.

Med kontorer i Randers, Aarhus og København yder lou advokater rådgivning og bistand over hele landet, og gennem international deltagelse i The Geneva Group har

firmaet adgang til lokal ekspertise inden for juridiske og skattemæssige forhold i landet over det meste af verden.



Den uges skribent er:  
**NICOLAI CLAUSEN**