

Bekendtgørelse af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov)

Herved bekendtgøres lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov), jf. lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010, med de ændringer, der følger af § 3 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, § 5 i lov nr. 439 af 6. maj 2014, lov nr. 269 af 25. marts 2015, lov nr. 1550 af 13. december 2016 og § 12 i lov nr. 653 af 8. juni 2017.

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

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

Stk. 2. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder §§9-13, 31 og 32 for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Stk. 3. Loven gælder for udlejning af almene boliger til virksomheder m.v. (juridiske personer) med henblik på videreudlejning til beboelse. Loven gælder ligeledes for udlejning af almene ældreboliger efter § 56 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 4. Loven gælder for udlejning af ustøttede private plejeboliger til kommunen eller regionen efter § 56, jf. § 143 r, i lov om almene boliger m.v. og udlejning af ældreboliger til kommunen efter § 17, stk. 4, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 5. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder med arbejde.

§ 2. Loven gælder ikke, i det omfang lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

§ 3. Ved én ejendom forstås i denne lov

- 1) ét matrikelnummer,
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet,
- 3) bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen, eller
- 4) én ejerlejlighed.

§ 4. Lovens fravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i aftalen.

Kapitel 2

Lejeaftalen

§ 5. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Stk. 2. Det skal specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgiftsarter lejereren ud over lejen skal betale til udlejerens vedrørende det lejede. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke en eller flere af disse oplysninger, kan udlejerens ikke opkræve den eller de pågældende udgifter, medmindre udlejerens kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 3. Det skal endvidere specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der ud over brændsel indgår i forbrugsregnskabet, jf. § 45, stk. 2. Stk. 2, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. I lejeaftalen skal det oplyses, hvilken dato der tages udgangspunkt i ved regulering for fremtidige skatte- og afgiftsændringer efter §§ 10-12. Har udlejeren undladt at give disse oplysninger, lægges ved regulering af lejen, jf. §§ 10-12, den størrelse af skatter og afgifter til grund, som påhviler ejendommen ved lejeforholdets begyndelse, og som er meddelt udlejeren ved lejeaftalens indgåelse.

§ 6. Lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje.

Stk. 2. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter stk. 1 dog være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet, såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer end den, som ejede ejendommen, da kravet forfaldt. Endvidere skal bekræftet genpart af stævningen tinglyses uden ugrundet ophold, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 4.

§ 7. En lejeaftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36.

§ 8. Reglerne i §§ 5 og 6 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens. § 7 kan ikke fraviges ved aftale.

Kapitel 3

Lejefastsættelse, lejeregulering og ændring af lejevilkår

§ 9. Fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden sker efter parternes aftale.

Stk. 2. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold, jf. § 13, stk. 1, 2.-4. pkt.

§ 10. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejeren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan udlejeren, uanset om ejendommene er fritaget for ejendomsbeskatning, kræve lejeforhøjelse efter stk. 1, såfremt der sker forhøjelse af den ejendomsskat, der kunne have været opkrævet, hvis ejendommen ikke var fredet.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje på varslingstidspunktet eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, den leje, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold, jf. § 13, stk. 1.

Stk. 4. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 5. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 6. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejeren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 6. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejeren senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 11. Reglerne i § 10 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejning og energimærkning samt kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 10 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejeren, når den er betalt, udligne bidraget på lejerne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerne kan dog kræve at betale beløbet kontant.

§ 12. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 10 og 11 nævnte skatter, afgifter eller bidrag, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. I ejendomme som nævnt i § 10, stk. 2, kan et beløb svarende til den ejendoms-skat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, dog opkræves som en del af lejen, uanset om en ejendom er fritaget for ejendomsbeskatning.

Stk. 2. Udlejeren skal give lejerne skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om nedsættelsen af udgiften efter stk. 1 er kommet frem til udlejeren.

§ 13. Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndigudlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved anvendelse af sammenlignelige lejemål i vurderingen af markedslejen skal der tages højde for samtlige relevante aftaler og aftalevilkår for de pågældende lejemål. Ved tvister om størrelsen af den fremtidige leje finder reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri bevisbedømmelse anvendelse.

Stk. 2. Kravet om regulering af lejen kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 4 år efter ikrafttræden af en vilkårsændring i medfør af § 14. Krav om lejeforhøjelse kan tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en lejeforhøjelse efter stk. 1 sidst er trådt i kraft. Krav om lejenedsættelse kan tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en lejenedsættelse efter stk. 1 sidst er trådt i kraft.

Stk. 3. Ved aftalte væsentlige ændringer af vilkårene for lejeforholdet, herunder lejens størrelse, kan krav om regulering af lejen tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor vilkårene for lejeforholdet ændres, hvis parterne har aftalt dette i forbindelse med indgåelse af aftalen om vilkårsændringer.

Stk. 4. Reguleringen fordeles over 4 år, således at reguleringen pr. år udgør $\frac{1}{4}$ af den samlede regulering.

Stk. 5. Regulering til markedsleje kan ske uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 6. Ved vurderingen af lejen i forhold til markedslejen ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejerne har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993. Dette gælder dog ikke ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter de nævnte love.
- 3) Lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.
- 4) Lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse.
- 5) Lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.
- 6) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejeren har ladet udføre efter aftale med lejerne.

Stk. 7. Ved vurderingen af lejen i forhold til markedslejen tages der hensyn til vederlag, som lejerne ved lejeaftalens indgåelse har betalt til udlejeren for at overtage lejemålet. Har lejerne tidligere været ejer og

bruger af lejemålet, og er lejeaftalen indgået som en del af aftalen om dennes salg af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem salgsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.

Stk. 8. Lejereguleringen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Kravet om regulering af lejen skal være skriftligt og skal indeholde en angivelse af lejereguleringens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om adgangen til at gøre indsigelse, jf. stk. 9. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre den, der har fremsat kravet, kan godtgøre, at mangelen ikke har bevirket en forringelse af den anden parts retsstilling.

Stk. 9. Den part, som har modtaget kravet om regulering af lejens størrelse, skal skriftligt fremsætte indsigelse over for den anden part senest 6 uger efter, at kravet om lejeregulering er kommet frem, hvis kravet ikke kan godkendes.

Stk. 10. Den part, som rettidigt har modtaget indsigelse efter stk. 9, skal senest 6 uger fra udløbet af fristen i stk. 9 anlægge sag ved boligretten, hvis kravet om lejeregulering ønskes fastholdt.

§ 14. I lejeforhold, der ikke er omfattet af § 62, kan parterne aftale, at udlejerens kan stille krav om ændring af lejevilkårene med den virkning, at udlejerens kan opsiges lejerens, hvis parterne ikke efter en forhandling, jf. stk. 5-7, er nået til enighed om de fremtidige lejevilkår. En ændring af lejevilkårene og opsigelse efter stk. 8 kan dog tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 8 år efter det tidspunkt, hvor en ændring af lejevilkårene efter denne bestemmelse sidst er trådt i kraft. En ændring af lejevilkårene og opsigelse kan endvidere tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en lejeforhøjelse efter reglerne om regulering af lejen til markedslejen i henhold til § 13 sidst er trådt i kraft.

Stk. 2. Ved aftalte væsentlige ændringer af vilkårene for lejeforholdet, herunder lejens størrelse, kan krav om ændring af lejevilkårene og opsigelse tidligst få virkning 8 år efter det tidspunkt, hvor vilkårene for lejeforholdet ændres, hvis parterne har aftalt dette i forbindelse med indgåelse af aftalen om vilkårsændringer.

Stk. 3. En aftale i henhold til stk. 1 skal for at være gyldig udfærdiges skriftligt og indeholde oplysning om, at udlejerens har ret til at opsiges lejeforholdet i medfør af stk. 8, og om lejerens har krav på erstatning for en eventuel opsigelse efter stk. 4. Endvidere er det en gyldighedsbetingelse, at lejeforholdet ikke er omfattet af § 62. Sag om aftalens ugyldighed i henhold til 1. pkt. skal være anlagt af lejerens senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Stk. 4. Lejerens har, medmindre parterne har aftalt andet, ret til erstatning i henhold til § 66 for det tab, som lejerens lider som følge af en opsigelse efter stk. 8.

Stk. 5. Hvis der er indgået aftale efter stk. 1, kan udlejerens fremsætte krav om ændring af lejevilkårene med 3 måneders varsel. Kravet skal være skriftligt og indeholde en angivelse af, hvori ændringen af lejevilkårene består. Kravet skal desuden indeholde oplysning om lejerens adgang til at kræve erstatning, jf. stk. 4. Kravet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og om lejerens pligt til i indsigelsen at angive modforslag samt størrelsen og sammensætningen af et erstatningskrav, jf. stk. 6. Endvidere angives den i stk. 6 nævnte retsvirkning af, at lejerens undlader dette, og den i stk. 7 nævnte retsvirkning af, at lejerens udebliver fra den deri nævnte forhandling med udlejerens. Endelig skal kravet indeholde oplysning om, at udlejerens kan opsiges lejeforholdet, hvis parterne efter en forhandling ikke kan nå til enighed om de fremtidige lejevilkår. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejerens kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 6. Vil lejerens ikke fortsætte lejemålet på de vilkår, udlejerens har forlangt, skal lejerens skriftligt fremsætte indsigelse, der skal være kommet frem til udlejerens senest 3 måneder efter, at udlejerens krav er kommet frem med angivelse af lejerens modforslag, herunder på hvilke punkter udlejerens krav ikke kan godkendes. Hvis lejerens vil kræve erstatning i forbindelse med en opsigelse, skal størrelsen og sammensætningen af det maksimale erstatningskrav fremgå af indsigelsen. Indeholder indsigelsen ikke disse oplysninger, anses den for ikke at være rettidigt fremsat, medmindre lejerens kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af udlejerens retsstilling.

Stk. 7. Hvis lejerens rettidig har gjort indsigelse mod det fremsatte krav som nævnt i stk. 6, skal udlejeren, medmindre lejerens har givet meddelelse efter stk. 8, senest 6 uger efter lejerfristens udløb skriftligt indkalde lejerens til forhandling, hvis udlejeren vil fastholde kravet om vilkårsændringer. Indkaldelsen skal ske med et passende varsel til et passende sted. Udebliver lejerens fra denne forhandling, anses indsigelsen for at være trukket tilbage, medmindre lejerens har meldt forfald eller angiver en rimelig grund til udeblivelsen.

Stk. 8. Kan parterne ikke nå til enighed om de fremtidige lejevilkår, kan hver af disse skriftligt meddele den anden part, at forhandlingsmulighederne anses for udtømt. Udlejeren kan senest 6 uger efter det tidspunkt, hvor meddelelsen er kommet frem til modtageren skriftligt opsige lejeaftalen med mindst 6 måneders varsel. Opsiges lejeaftalen ikke rettidigt, fortsætter den på de hidtil gældende vilkår.

§ 15. § 14, stk. 1-3 og 5-7, kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejerens. Stk. 8 kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejerens, så længe udlejeren ikke har opsagt lejerens.

Kapitel 4

Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser

§ 16. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Udlejeren skal sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede. Udlejeren skal tillige renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

Stk. 3. Fornyelse af hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve som følge af forringelse ved slid og ældeskal foretages så ofte, det er sædvanemæssigt påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

§ 17. Såfremt der foreligger hindring for overtagelse af de lejede lokaler til den aftalte tid, uden at dette skyldes lejerens forhold, kan lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Stk. 2. Lejerens kan hæve lejeaftalen ved væsentlig forsinkelse, medmindre forsinkelsen af udlejeren måtte forudsættes at være af uvæsentlig betydning for lejerens. Retten til at hæve er betinget af, at lejerens, efter at forsinkelsen er indtrådt, har fremsat påkrav over for udlejeren og lejerens overtagelse ikke kan ske inden rimelig tid derefter. Lejeaftalen kan dog altid hæves ved enhver forsinkelse, såfremt lejerens har betinget sig overtagelse af lokalerne til bestemt tid.

Stk. 3. Uanset om lejerens hæver lejeaftalen, kan lejerens kræve erstatning, medmindre udlejeren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejeren er ansvarlig.

§ 18. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets beståen i den stand, som lejerens efter retsforholdet mellem lejerens og udlejeren kan kræve, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav herom, kan lejerens lade mangelen afhjælpe for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme eller lignende, kan lejerens ved fogdens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen.

Stk. 2. Lejerens kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer brugsværdien af det lejede for lejerens.

§ 19. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 18, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav herom, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejerens hæve lejeaftalen, hvis mangelen må anses for væsentlig eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Er mangelen afhjulpet, inden lejerens har hævet lejeaftalen, kan lejerens ikke senere påberåbe sig mangelen som grund for ophævelse.

§ 20. Lejeren kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejerens har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejerens er ansvarlig for.

§ 21. Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerens, at lejeren vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller udlejerens har handlet svigagtigt. I de i 2. pkt. nævnte tilfælde skal lejeren gøre kravet gældende uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget.

§ 22. Er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejeren kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, hvis lejeren vidste, at brugen var retsstridig, eller hvis lejerens ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret og udlejerens efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Stk. 3. § 21 finder anvendelse på de i stk. 1 nævnte mangler.

§ 23. Bringes et lejeforhold, bortset fra de i § 22 nævnte tilfælde, til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejeren kræve erstatning af udlejerens.

Stk. 2. Bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejeren kun pligtig at betale leje til den dag, forbudet træder i kraft. Hvis forbudet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejeren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

§ 24. Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

Stk. 2. Bortfalder en lejeaftale i henhold til stk. 1, skal udlejerens uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje andre lokaler i ejendommen, hvis der bliver andre lokaler ledige til overtagelse senest 3 måneder efter det tidspunkt, hvor det lejede blev ødelagt.

Stk. 3. Ved bortfald af en lejeaftale efter stk. 1 skal udlejerens tilbyde lejeren at leje lokaler af samme art som de lokaler, der blev ødelagt, hvis der ved genopførelse eller ombygning tilvejebringes sådanne lokaler.

Kapitel 5

Udlejerens adgang til det lejede og udlejerens ret til at foretage ændringer i det lejede m.v.

§ 25. Udlejerens eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 26. Udlejerens har uanset en eventuelt aftalt uopsigelighed ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører lejerens brugsret, såfremt ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Lejeren kan, når udlejerens foretager ændringer efter stk. 1, stille krav om, at lejen skal nedsættes, hvis ændringen medfører en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede for lejeren.

§ 27. Udlejerens kan iværksætte arbejder i det lejede med det varsel, der er angivet i stk. 2. Udlejerens kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Stk. 2. Varsling om iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig, og varslet er 8 uger. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder tillige anvendelse på arbejder uden for det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejderens gennemførelse.

§ 28. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejer, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejer skal straks foretage efterreparationer.

§ 29. Ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejer ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til den aftalte brug. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen.

§ 30. § 27, stk. 2 og 3, og § 28 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 6

Forbedringer

§ 31. Har udlejer forbedret det lejede, kan udlejer forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvare forøgelsen af det lejedes brugsværdi. Ved vurdering af den forøgede brugsværdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 3. I ejendomme, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, kan udlejer forlange en lejeforhøjelse for arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, hvis udlejer har tilslutning til gennemførelsen af arbejderne fra et antal lejere, hvis lejemål tilsammen omfatter mindst 2/3 af ejendommens bruttoetageareal. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne.

Stk. 4. Har en udlejer gennemført arbejder efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje, kan udlejer forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 5. Har udlejer opsat eller forbedret eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse i ejendommen, eller har udlejer etableret eller forbedret tilslutning til programforsyning udefra, kan udlejer forlange, at lejeren over 10 år godtgør udlejer de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Udlejer kan forlange en passende forrentning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende. Lejeren kan dog kræve at betale beløbet kontant.

Stk. 6. Har en ejendom centralvarme eller varmtvandsinstallation, og tilslutter udlejer denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan udlejer forlange, at lejeren over 10 år godtgør udlejer ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

Stk. 7. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer.

Stk. 8. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning efter stk. 3.

§ 32. Lejeforhøjelse efter § 31 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført. Lejeforhøjelse kan ske uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejer kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 3. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 4. Boligretten kan på begæring af en lejer fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal aflægges. Er byggeregnskab ikke aflagt inden fristens udløb, bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse, medmindre overskridelsen af fristen beror på forhold, som udlejeren ikke er ansvarlig for.

Stk. 5. Vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejer fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejer. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Kapitel 7

Lejerens brug af det lejede

§ 33. Lejer skal behandle det lejede forsvarligt.

Stk. 2. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejer selv, lejers personale eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede, herunder ved fremleje.

Stk. 3. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejer straks anmelde til udlejer. Andre skader skal lejer anmelde uden ugrundet ophold.

§ 34. Lejer må ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Stk. 2. Lejer må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del heraf til andre.

§ 35. Udlejer skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 69, stk. 1, nr. 7, 8 og 11, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og §§ 19 og 20 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.

Stk. 2. Lejer skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Stk. 3. Lejer skal sørge for, at de pligter, der påhviler lejer efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger lejer er ansvarlig efter § 33.

§ 36. Lejer må ikke uden udlejerens samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de i §§ 37-39 nævnte.

§ 37. Lejer har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal med rimeligt varsel give meddelelse til udlejer, inden lejer foretager installationen.

§ 38. Lejer har ret til at foretage ombygninger i det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter aftalen drives i det lejede. Lejer skal give udlejer 8 ugers varsel, inden lejer foretager ombygningen. Udlejer kan modsætte sig ombygningen, hvis udlejer godtgør, at ombygningen vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejer.

Stk. 2. Lejer har endvidere efter udlejerens rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.

Stk. 3. Udlejer kan forlange, at lejer, inden ombygning og installationer foretages efter stk. 1 og 2, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udlejerens krav mod lejer efter stk. 4.

Stk. 4. Har lejer foretaget ændringer som nævnt i stk. 1 og 2, er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede.

§ 39. Lejeren har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter lejerens forretnings og ejendommens art. Lejeren har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer og lignende i sædvanligt omfang.

Stk. 2. Lejeren af en butik, et hotel, en restauration og lignende skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang. Det kan ikke uanset modstående aftale pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 6.00. Hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995 er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse dog fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.

§ 40. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, ombygninger og ændringer, lejeren har foretaget. Udlejeren kan kræve, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

§ 41. Reglerne i § 37, § 38, stk. 2, og § 39, stk. 2, 2. pkt., kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 8

Betaling af leje

§ 42. Udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejers bopæl eller forretningssted her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut her i landet anses for betaling på det anviste betalingssted.

§ 43. Lejen kan kræves betalt månedsvis forud.

Stk. 2. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

§ 44. Reglerne i § 42 og § 43, stk. 2, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 9

Betaling for varme, køling og vand m.v.

§ 45. Leverer udlejeren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udlejeren kan ligeledes kræve sine udgifter til lejerens forbrug af vand og køling refunderet efter reglerne i dette kapitel, når forbruget fordeles på grundlag af fordelingsmålere. Udgifterne hertil kan ikke indeholdes i lejen, medmindre parterne har aftalt dette.

Stk. 2. Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab for ejendommen. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, dog ligeledes medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Indeholder forbrugsregnskabet både udgifter til kollektiv varmforsyning, til køling og til vand, og er det ikke muligt at fastsætte sammenfaldende regnskabsår eller afregningsperiode for de tre ydelser, jf. § 46, stk. 4, kan udlejeren vælge at udarbejde et separat regnskab for vandudgifter efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 4. Leverer udlejeren hverken varme eller varmt vand, og afregnes lejerens forbrug af vand eller køling ikke på grundlag af fordelingsmålere, kan udlejeren undlade at udarbejde forbrugsregnskab. Udgif-

ter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, kan i så fald opkræves efter reglerne i § 11.

§ 46. Forbrugsregnskabet skal udformes således, at det fremgår, hvor stor en del af den enkelte lejers samlede udgift, der vedrører varme og varmt vand, herunder udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og køling, og hvor stor en del, der vedrører vand. For hver af de tre udgiftstyper skal det ligeledes fremgå, hvorledes lejerens andel af de samlede udgifter er beregnet. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, jf. § 49, stk. 1, samt om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. § 49, stk. 3. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejerens godtgørelse, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 2. Regnskabsperioden er fra 1. juni til 31. maj, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 3. Udlejerens kan med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal afsluttes på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgang til et nyt regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 4. For ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge varmforsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode. Sker leverancen af køling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabsåret dog følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg.

§ 47. Fordelingen af udgifterne til varme og varmt vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang og, for så vidt angår levering af varmt vand, efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Stk. 2. Udlejerens kan forlange, at den hidtidige fordeling af vand-, kølings- og varmeudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske på grundlag af fordelingsmålere.

Stk. 3. Udgifter som følge af ændret fordeling efter stk. 2 betragtes som forbedring.

Stk. 4. Beslutninger efter stk. 2 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en forbrugsregnskabsperiodes begyndelse. Ved overgang til afregning for vand og køling efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften og kølingsudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.

§ 48. Udlejerens kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejerens skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, jf. § 45, stk. 2, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejerens kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.

Stk. 2. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålydende for regnskabsperioden.

§ 49. Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende varme, som leveres fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejerens har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmforsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejerens har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af vand fra kommunen eller vandværket, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med køling, som leveres af et kollektivt forsyningsanlæg, og udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejerens har modtaget endelig afreg-

ning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

Stk. 2. Når forbrugsregnskabet er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give lejeren eller lejerenes stedfortræder adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende by-område.

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af regnskabet. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav i henhold til regnskabet.

§ 50. Har lejeren betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetalingen senest betales på fraflytningdagen.

Stk. 2. Har lejeren betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at forbrugsregnskabet er udsendt.

§ 51. Er regnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 49, stk. 1, nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter udløbet af den i § 49, stk. 1, nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale acontobidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

§ 52. Har udlejeren som følge af en undskyldelig fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejeren til det følgende forbrugsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelser finder bestemmelserne i § 50 tilsvarende anvendelse.

§ 53. Uanset reglerne i dette kapitel kan udlejeren forlange, at lejeren fremtidig betaler udgifter til forsyning med varme, køling, vand og elektricitet på grundlag af afregningsmålere direkte til leverandøren. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. Vedrører ændringen afregning for vand eller køling, som ikke afregnes over forbrugsregnskabet, kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel. Ændringer af betalingsbetingelserne for varme, køling og vand gælder uanset tidligere modstående aftale.

Kapitel 10

Brugsrettens overgang til andre

§ 54. En lejer, der i henhold til aftale med udlejer har ret til at fremleje det lejede, må ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værgeren samtykket. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og § 20 i lov om ægteskabets retsvirkninger finder tilsvarende anvendelse.

§ 55. Lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejeren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette. Tilkommer retten efter 1. pkt. en fysisk eller en juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har lejeren dog alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejeren har majoritet af stemmer i selskabet, og kun, hvis lejeren ved selvskyldner-

kautio eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejers side. Et selskab, der er indtrådt i lejeforholdet efter 2. pkt., har på samme måde alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis en fysisk person eller en anden juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har majoritet af stemmer i selskabet og opfylder betingelserne i 1. pkt., og kun, hvis denne stiller sikkerhed som nævnt i 2. pkt. Ved senere afståelse af lejemålet finder 3. pkt. tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Tidligere lejere har ret til at genindtræde i lejeforholdet, såfremt lejeaftalen med den lejer, der er afstået til, er ophørt på grund af misligholdelse eller opsigelse fra lejerens side.

Stk. 3. Genindtrædelsesretten er betinget af, at den tidligere lejer har et tilgodehavende opstået i forbindelse med handelen med den lejer, der er afstået til, og at udlejeren er underrettet herom ved afståelsen. Det er desuden en betingelse, at den tidligere lejer har holdt udlejer underrettet om sin adresse.

Stk. 4. Udlejer skal underrette de lejere, der opfylder betingelserne i stk. 3, om lejeforholdets ophør på grund af misligholdelse eller opsigelse som nævnt i stk. 2 og give dem en frist på mindst 2 og højst 4 uger til at erklære, om de vil genindtræde i lejeforholdet. Underretning af flere lejere skal ske samtidigt.

Stk. 5. Ønsker flere lejere at genindtræde i lejeforholdet, tilkommer genindtrædelsesretten den lejer, der senest har afstået lejeforholdet. Det er dog en betingelse, at den i stk. 4 nævnte frist er overholdt, og ved genindtrædelse efter misligholdelse tillige en betingelse, at den tidligere lejer senest 2 uger efter udlejerens påkrav godtgør udlejer alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med lejeforholdets ophør. Overskrider en lejer disse frister, tilkommer retten til at genindtræde den lejer, der herefter senest har afstået lejeforholdet.

Stk. 6. Lejeren må ikke uden sin ægtefælles samtykke afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 54, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 56. Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet. Det samme gælder, hvis lejeren modtager højeste eller mellemste førtidspension og ikke ønsker at drive virksomheden videre.

Stk. 2. Modtager lejeren folkepension, og ønsker lejeren ikke at drive virksomheden videre, har lejerens ægtefælle ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig det. Overtager ægtefællen ikke lejeforholdet, kan udlejer ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end udlejer har foreslået ægtefællen.

Stk. 3. I de i stk. 1 og 2 nævnte tilfælde har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig det. Det er dog en betingelse, at lejerens ægtefælle ikke ønsker at fortsætte eller overtage lejeforholdet, jf. stk. 1 og 2. Det er endvidere en betingelse, at den pågældende har fornødent kendskab til den branche, hvori forretningen hidtil har været drevet, og ønsker selv eller sammen med sin ægtefælle at føre forretningen videre. Overtager den pågældende ikke lejeforholdet, kan udlejer ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end udlejer har foreslået den pågældende.

Stk. 4. I tilfælde af lejerens død kan rettigheder efter stk. 1 eller 3 kun påberåbes, hvis meddelelse om, at retten gøres gældende, er kommet frem til udlejer senest 6 uger efter, at dødsboets behandlingsmåde er afgjort. Får lejer pension, kan rettigheder efter stk. 1-3 påberåbes ved, at lejer giver udlejer meddelelse om, at retten gøres gældende, senest samtidig med meddelelse om, at lejer får pension og ikke ønsker at drive virksomheden videre.

Stk. 5. Har lejer afståelsesret, skal dødsboet senest 6 uger efter, at boets behandlingsmåde er afgjort, give meddelelse til udlejer om, at afståelsesretten ønskes udnyttet.

Stk. 6. Har udlejer i tilfælde af lejerens død ikke rettidigt modtaget meddelelse efter stk. 4 eller 5, kan udlejer opsigelse lejeaftalen med sædvanligt varsel.

§ 57. I tilfælde af lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til lejemålet, har fortrinsret til dette.

§ 58. Har lejeren forladt sin ægtefælle, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 56, stk. 1.

§ 59. Lejeren kan ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejeren eller andre efter § 54, § 56, stk.1-3, og §§ 57 og 58.

Kapitel 11

Opsigelse

§ 60. Lejeren kan frit opsig lejeaftalen.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsig lejeforhold om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 54, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 61. Udlejeren kan opsig lejeforhold om

1) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og lignende, hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse, og

2) garager, stalde og lignende.

Stk. 2. Andre lejeforhold kan udlejeren, bortset fra opsigelse efter § 14, kun opsig i følgende tilfælde:

1) Når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede, jf. dog stk. 3 og § 62.

2) Når udlejeren dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, jf. dog § 62.

3) Når lejeren trods udlejerens påmindelse ikke har iagttaget god skik og orden ved det lejedes benyttelse, eksempelvis når lejeren ved støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde har været til ulempe for ejendommen eller dem, der lovligt færdes i ejendommen, herunder når lejeren adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejeren kan ophæve lejeforholdet uden varsel.

4) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet, jf. dog § 62.

Stk. 3. En opsigelse efter stk. 2, nr. 1, skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, idet der bl.a. skal tages hensyn til, hvor længe udlejeren har ejet ejendommen. Opsigelse efter stk. 2, nr. 1, kan ikke ske i de i § 62 nævnte lejeforhold med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejeren.

Stk. 4. Opsiges en lejer efter stk. 2, nr. 2, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.

Stk. 5. Lejeren kan opsiges, uanset om den i stk. 2, nr. 3, beskrevne adfærd udøves af lejeren selv, dennes personale eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede, herunder ved fremleje.

Stk. 6. Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan der i uopsigelighedsperioden ikke ske opsigelse efter stk. 2, nr. 1, 2 og 4.

§ 62. En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsiges efter § 61, stk. 2, nr. 1, 2 og 4, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl.a. tages hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, lejeren forbedringer af disse og værdien af kundekredsen.

§ 63. Det kan aftales, at en lejeaftale skal være tidsbestemt, således at lejeforholdet ophører uden opsigelse ved udløbet af den aftalte lejetid. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

Stk. 2. Benytter lejerens med udlejerens vidende det lejede i mere end 3 måneder efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerens har opfordret lejerens til at flytte, fortsætter lejeforholdet på de aftalte vilkår bortset fra vilkåret om tidsbegrænsning.

Stk. 3. Tidsbegrænsningen kan tilsidesættes, hvis den på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Sag herom skal være anlagt senest 1 år efter lejeforholdets påbegyndelse, dog senest 6 måneder før den aftalte lejetids udløb. Er den tidsbestemte lejeaftale indgået for et kortere tidsrum end 6 måneder, skal retssag være anlagt uden ugrundet ophold efter lejeforholdets påbegyndelse.

Stk. 4. Ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter stk. 2 og 3 fortsætter lejeforholdet, og § 14 finder anvendelse på lejeforhold, der ikke er omfattet af § 62.

§ 64. Opsigelsesvarslet for lejer og udlejer er 3 måneder til den første i en måned. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for lejeforhold om garager, stalde og lignende.

Stk. 2. Ved opsigelse efter § 61, stk. 2, nr. 1, har lejerens krav på et opsigelsesvarsel på 1 år til aftalt flyttedag.

Stk. 3. Fraflytter lejerens inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejerens bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning efter fradrag af rimelige omkostninger, skal fragå i udlejerens krav over for lejerens.

§ 65. Udlejerens opsigelse efter § 61, stk. 2, skal være skriftlig og indeholde oplysning om opsigelsesgrunden samt lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Opsigelsen skal tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 66 og 67. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig, medmindre udlejerens kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 2. Vil lejerens ikke godkende opsigelsen, skal lejerens senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejerens, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejerens må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i 1. pkt. nævnte frist, hvis udlejerens ønsker at opretholde opsigelsen.

§ 66. Ved opsigelse af andre lejeforhold end de nævnte i § 61, stk. 1, skal udlejerens bortset fra ved opsigelse som følge af lejerens misligholdelse betale lejerens erstatning for det tab, som denne lider som følge af opsigelsen, jf. stk. 2, samt godtgørelse for tabt goodwill, jf. stk. 3.

Stk. 2. I erstatningen efter stk. 1 indgår blandt andet

- 1) lejerens flytteudgifter,
- 2) værdiforringelse af lejerens inventar, installationer og lignende som følge af flytningen,
- 3) værdien efter driftsmæssige afskrivninger af de installationer, forbedringer og andre indretninger, som lejerens med udlejerens samtykke har udført i det lejede for egen regning, og som lejerens ikke kan medtage uden væsentligt tab, medmindre lejerens har forpligtet sig til at foretage retablering,
- 4) driftstab i normal flytteperiode,
- 5) lejerens rimelige udgifter til sagkyndig bistand og
- 6) andre udgifter, som med rimelighed kan henføres til opsigelsen.

Stk. 3. Udlejerens skal ud over de i stk. 2 nævnte tabsposter betale lejerens i et lejeforhold, der er omfattet af § 62, en godtgørelse for værdien af den del af lejerens kundekreds, der mistes som følge af flytningen. Godtgørelsen beregnes med udgangspunkt i virksomhedens årlige nettooverskud, medmindre dette på grund af særlige forhold vil være urimeligt.

Stk. 4. Ved fastsættelse af erstatning efter stk. 1 skal der ses bort fra de ændringer, som lejerens har foretaget efter det tidspunkt, hvor lejeforholdet er opsagt. Lejerens har dog ret til erstatning for ændringer, som lejerens har gennemført efter dette tidspunkt, fordi de pågældende ændringer har været påbudt af en offentlig myndighed eller fastsat ved lov.

Stk. 5. Lejeren skal udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at begrænse sit tab.

Stk. 6. Lejeren skal ikke fraflytte, før lejeren har modtaget den erstatning og godtgørelse, der er aftalt eller tilkendt, eller udlejerens ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for beløbets betaling.

Stk. 7. Ved uenighed om erstatningens og godtgørelsens størrelse kan boligretten tage stilling til størrelsen af den sikkerhed, som udlejerens skal stille, jf. stk. 6.

Stk. 8. Lejeren kan ikke kræve udbetaling på grundlag af en stillet sikkerhed, før erstatningens og godtgørelsens størrelse er endeligt fastsat og lejeren er fraflyttet lejemålet.

Stk. 9. En aftalt eller af boligretten fastsat sikkerhed skal stilles senest 3 uger før, at lejeren skal fraflytte. Lejeren kan dog tidligst kræve sikkerheden stillet 3 uger efter, at dens størrelse er endelig fastsat.

Stk. 10. Stiller udlejerens ikke den aftalte eller fastsatte sikkerhed, bortfalder opsigelsen, og lejeforholdet fortsætter på de hidtil gældende vilkår. Opsigelsen bortfalder dog kun, hvis sikkerheden ikke er stillet senest 1 uge efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til udlejerens. Påkravet skal være afgivet efter, at fristen i stk. 9 for stillelse af sikkerhed er udløbet, og skal angive, at lejeren vil betragte opsigelsen som bortfaldet, hvis sikkerheden ikke stilles inden fristens udløb.

§ 67. Vil lejeren godkende opsigelsen, men kræve erstatning og godtgørelse efter § 66, skal lejeren meddele udlejerens dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejeren. Størrelsen og sammensætningen af lejerenens krav skal fremgå af meddelelsen.

Stk. 2. Ved uenighed om erstatningen og godtgørelsen efter § 66 skal lejeren anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

Stk. 3. For de i § 62 nævnte lejeforhold kan boligretten fastsætte, at hele erstatningen og godtgørelsen eller en del heraf skal tilbagebetales til udlejerens, hvis lejeren på ny åbner virksomhed i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere lokale.

Stk. 4. Lejeren må ikke åbne virksomhed i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før lejeren har tilbagebetalt erstatning og godtgørelse i overensstemmelse med reglerne i stk. 3.

§ 68. Reglerne i § 61, stk. 2-6, § 63, stk. 2 og 3, og §§ 64 og 65 kan, for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, så længe udlejerens ikke har opsagt lejeren. Det samme gælder desuden reglerne i § 62, § 66 og § 67, stk. 1 og 2, for de i § 62 nævnte lejeforhold.

Stk. 2. Lejeren kan ikke give afkald på sin ægtefælles ret efter § 60, stk. 2.

Kapitel 12

Ophævelse

§ 69. Udlejerens kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde, jf. dog § 70:

- 1) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2 og 3.
- 2) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejeren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- 3) Når lejeren modsætter sig, at udlejerens eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. §§ 25, 29 og 73.
- 4) Når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejerens.
- 5) Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- 6) Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil, og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- 7) Når lejeren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, eksempelvis når lejeren ved stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde er til ulempe for ejendommen eller dem, der lovligt færdes i ejen-

dommen, herunder når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko. § 61, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse.

- 8) Når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, eller når lejeren er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.
- 9) Når lejeren af en butik, et hotel, en restauration og lignende trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
- 10) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.
- 11) Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Ved pligtig pengeydelse forstås forfaldne krav, der udspringer af denne lov eller lejeaftalen.

Stk. 3. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 43, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 108 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 4. pkt. nævnte beløb på 108 kr. er opgjort i 1999-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 70. Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke påberåbe sig de i § 69, stk. 1, nr. 1-6, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

§ 71. Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejeren straks fraflytte. Lejeren skal betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne flytte med aftalt varsel. Lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, herunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Stk. 2. Udlejeren skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren.

§ 72. Det kan ikke med retsvirkning aftales, at udlejeren skal kunne hæve aftalen af andre grunde end de i § 69 nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejeren end fastsat i § 71. § 70 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 13

Lejerens fraflytning

§ 73. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give udlejeren adgang til at bese det lejede. Det samme gælder, hvis ejendommen eller det lejede påtænkes solgt. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Denne kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder, når lejeren ikke er repræsenteret.

Stk. 2. Lejeren skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder indsigelser efter § 74, kan sendes til.

§ 74. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytningen, når der er forløbet mere end 4 uger fra fraflytningdagen. Dette gælder dog ikke, hvis lejeren har handlet svigagtigt, eller hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I de i 2. pkt. nævnte tilfælde skal udlejeren gøre kravet gældende uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget.

§ 75. Forbedringer, som lejeren har foretaget, må kun fjernes, når lejeren bringer det lejede i den stand, hvori lejeren overtog det.

Stk. 2. Har lejeren med udlejerens samtykke foretaget ændringer af det lejede, kan udlejeren kun kræve retablering, når udlejeren har taget forbehold herom.

Kapitel 14

Tvistebehandling

§ 76. Tvister, som udspringer af denne lov eller lejeaftalen, om lokaler, der er omfattet af denne lov, indbringes i 1. instans for byretten. Retten benævnes boligretten.

Stk. 2. Om boligretten gælder reglerne i kapitel XVIII i lov om leje.

§ 77. Parterne kan aftale, at tvister som nævnt i § 76, stk. 1, helt eller delvis skal afgøres ved voldgift.

Stk. 2. Hvis parterne har aftalt voldgift, træder voldgiftsretten i stedet for boligretten i de i § 6, stk. 2, § 10, stk. 6, § 13, stk. 10, § 32, stk. 4 og 5, § 49, stk. 3, § 63, stk. 3, § 65, stk. 2, § 66, stk. 7, og § 67, stk. 2, nævnte tilfælde.

Kapitel 15

Opsigelse som følge af ekspropriation eller til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation

§ 78. Opsiges en lejer efter § 61, stk. 2, nr. 2, som følge af ekspropriation, har lejeren ret til godtgørelse. Det samme gælder, hvis opsigelsen sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. Lejeren har dog kun ret til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

Stk. 2. Godtgørelse efter stk. 1 ydes til dækning af

- 1) tab på inventar og installationer,
- 2) driftstab i flytteperioden,
- 3) flytteudgifter og
- 4) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Stk. 3. Godtgørelse efter stk. 1 nedsættes, i det omfang der ydes erstatning.

Stk. 4. Såfremt en lejer som omtalt i stk. 1 selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages inden udløbet af opsigelsesfristen, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen for de hidtidige lejede lokaler for perioden fra fraflytningen til udløbet af opsigelsesfristen. Godtgørelsen kan tidligst ydes fra opsigelsen og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejeren har skaffet sig andre lokaler.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1-3 kan indbringes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder. Klage til taksationsmyndighederne skal være indgivet inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

§ 79. Anlægsmyndigheden refunderer kommunalbestyrelsens udgifter til godtgørelse efter § 78.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om fastsættelsen af godtgørelse efter § 78 og om fastsættelsen af de administrative udgifter, som følger af kommunalbestyrelsens pligt til at beregne og udbetale godtgørelse efter § 78.

Kapitel 16

Lejeaftaler indgået inden den 1. januar 2000

§ 80. For lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000, sker regulering af lejen til ikrafttræden inden udgangen af 2002 efter reglerne i §§ 81-83, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. En aftale i henhold til de hidtil gældende regler i § 9, stk. 2 eller 3, i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, om fraskrivelse af retten til at kræve lejen reguleret i en årrække ud over de i den nævnte lovs §§ 3 og 5 nævnte 4 år skal respekteres.

Stk. 3. En aftale i henhold til tidligere lovgivning om regulering af lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler på anden måde end efter det lejedes værdi skal respekteres. Er aftalen indgået den 1. januar 1992 eller senere, gælder betingelserne i de hidtil gældende regler i § 9, stk. 4, i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, for regulering af lejen efter særlige reguleringsklausuler.

Stk. 4. Reguleres lejen som nævnt i stk. 3, og er aftalen indgået den 1. januar 1992 eller senere, kan udlejerens ikke kræve lejen reguleret efter § 81, medmindre det udtrykkeligt fremgår af aftalen, at lejen tillige skal kunne reguleres efter de hidtil gældende regler i § 3 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995.

Stk. 5. For de i stk. 1 nævnte aftaler skal varsling af lejeregulering til ikrafttræden den 1. januar 2003 eller senere ske efter reglerne i § 13. Lejereguleringen kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller efter det tidspunkt, hvor der er trådt en lejeforhøjelse henholdsvis lejenedsættelse i kraft i henhold til de hidtil gældende regler i §§ 3 eller 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, eller i henhold til §§ 81 eller 83 i denne lov. Endvidere skal en aftale i henhold til de hidtil gældende regler i § 9, stk. 2 eller 3, i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, om fraskrivelse af retten til at kræve lejen reguleret i en årrække ud over de i den nævnte lovs §§ 3 og 5 nævnte 4 år respekteres. Reguleres lejen som nævnt i stk. 3, og er aftalen indgået den 1. januar 1992 eller senere, kan udlejerens ikke kræve lejen reguleret efter § 13, medmindre det udtrykkeligt fremgår af aftalen, at lejen tillige skal kunne reguleres efter de hidtil gældende regler i § 3 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995.

§ 81. Er lejen væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejerens forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993. Dette gælder dog ikke ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.
- 3) Lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.
- 4) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejerens har ladet udføre efter aftale med lejeren.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi tages der hensyn til vederlag, som lejeren ved lejeaftalens indgåelse har betalt til udlejerens for at overtage lejemålet. Har lejeren tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er lejeaftalen indgået med den nuværende ejer som en del af aftalen om dennes køb af

ejendommen, således at der er sammenhæng mellem købsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.

Stk. 4. Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejeren godtgøre, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er sammenlignelige, f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Lejemålene skal endvidere være sammenlignelige med hensyn til vilkår, herunder om der er afståelses- og genindtrædelsesret for lejer, og om der ved siden af lejen skal betales andre udgifter vedrørende lejemålet, f.eks. driftsudgifter. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994.

Stk. 5. Ved retssager om det lejedes værdi finder reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri bevisbedømmelse anvendelse.

Stk. 6. Forhøjelsen fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør $\frac{1}{4}$ af den samlede lejeforhøjelse.

Stk. 7. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 82. Lejeforhøjelse efter § 81 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og af fordelingen i henhold til § 81, stk. 6. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerens skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen må dog ikke overstige 25 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af depositum kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejerne af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

§ 83. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejerens forlange den fremtidige leje nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil, jf. stk. 3.

Stk. 2. Krav om lejenedsættelse kan tidligst fremsættes med virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at lejen var væsentligt højere end det lejedes værdi. En lejenedsættelse kan tidligst få virkning 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 81, stk. 2, nævnte omstændigheder, medens der tages hensyn til de i § 81, stk. 3, nævnte omstændigheder. Endvidere finder §81, stk. 4 og 5, tilsvarende anvendelse, dog således at dokumentationspligten påhviler lejerens.

Stk. 4. Nedsættelsen fordeles over 4 år, således at nedsættelsen pr. år udgør $\frac{1}{4}$ af den samlede lejenedsættelse.

§ 84. Parterne i lejeforholdet kan aftale, at spørgsmålet om regulering af lejen skal afgøres ved voldgift.

§ 85. Reglerne i §§ 80-83 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 17

Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

§ 86. Loven træder i kraft den 1. januar 2000 og har virkning for lejeaftaler, der indgås den 1. januar 2000 og senere.

Stk. 2. Loven har desuden virkning for lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000, jf. dog § 89.

Stk. 3. Uanset §§ 85 og 89 kan lejeforholdets parter fra den 1. januar 2000 indgå aftale om, at reglerne i kapitel 1-15 finder anvendelse på de i stk. 2 nævnte lejeaftaler. § 80, stk. 5, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse, når der er indgået aftale i henhold til 1. pkt. om, at reglerne i § 13 i denne lov finder anvendelse. Ved ændringer i lejeaftaler som nævnt i 1. pkt. efter udgangen af 1999, herunder ved tillæg, kan det angives, om reglerne i kapitel 1-15 i denne lov finder anvendelse. Har parterne ikke angivet noget, anses aftalen for omfattet af stk. 2.

§ 87. Lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, ophæves med udgangen af 1999.

Stk. 2. Der kan inden den 1. januar 2000 ske varsling efter den i stk. 1 nævnte lov til ikrafttræden af det varslede senest den 1. april 2000.

§ 88. I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 165 af 10. marts 1998, som ændret ved § 1 i lov nr. 397 af 26. juni 1998 og § 2 i lov nr. 899 af 16. december 1998, foretages følgende ændring:

1. I § 2 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Loven gælder ikke for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.«

Stk. 2. Der kan inden den 1. januar 2000 ske varsling efter lov om leje til ikrafttræden af det varslede senest den 1. april 2000.

§ 89. For de i § 86, stk. 2, nævnte aftaler finder de regler om krav til fremhævelse i aftalen af bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, der var gældende som gyldighedsbetingelser på tidspunktet for aftalens indgåelse, anvendelse.

Stk. 2. For de i § 86, stk. 2, nævnte aftaler finder de regler, der var gældende for tidspunktet for aftalens indgåelse, anvendelse på følgende forhold, medmindre andet er aftalt:

- 1) Lejerens ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår
- 2) Lejerens ret til at genindtræde i lejeforholdet
- 3) Lejerens vedligeholdelsespligt
- 4) Beskyttelse mod konkurrerende virksomhed.

Stk. 3. Bortfalder en lejeaftale som nævnt i § 86, stk. 2, som følge af, at det lejede er ødelagt ved brand eller anden ulykke, finder § 24, stk. 2 og 3, ikke anvendelse.

Stk. 4. En lejer i et lejeforhold som nævnt i § 86, stk. 2, har ikke ret til at foretage ombygninger og installationer efter reglerne i § 38.

Stk. 5. Opsiges en lejer i et lejeforhold som nævnt i § 86, stk. 2, der ikke er omfattet af § 62, har lejeren ikke krav på erstatning efter lovens §§ 66 og 67 for opsigelsen.

Stk. 6. Er en aftale som nævnt i § 86, stk. 2, tidsbestemt, fortsætter lejeforholdet ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter § 63, stk. 2 og 3. § 63, stk. 4, finder ikke anvendelse.

§ 90. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om beregning af erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

§ 91. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Erhvervsstyrelsen, den 11. oktober 2018

KATRINE WINDING

/ Christine Maxner