

Jeppé Wedel Nielsen

Erhvervslejemål

9. udgave

På grundlag af
Niels Gangsted-Rasmussens fremstilling

III KARNOV
GROUP

Jeppe Wedel Nielsen
Erhvervslejemål
9. udgave/1. oplag
© Karnov Group Denmark A/S, København 2021

ISBN 978-87-619-4252-4

Omslag: Axel Surland, Ljungbyhed
Sats: Integra, Indien
Tryk: Drukarnia WDS Sandomierz, Polen

Denne bog er beskyttet i medfør af gældende dansk lov om ophavsret. Kopiering må kun ske i overensstemmelse med loven. Det betyder f.eks., at kopiering til undervisningsbrug kun må ske efter aftale med Copydan Tekst og Node. Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Forord	5
<i>Kapitel 1</i>	
Erhvervslejelovgivningen	21
1.1. Erhvervslejerettens univers.	21
1.2. Baggrunden for erhvervslejeloven	22
1.2.1. Lovgivningen om erhvervslejemarkedet i historisk perspektiv	22
1.2.1.1. Lejeloven	22
1.2.1.2. Erhvervslejeruleringsloven.	23
1.2.1.3. En ændring i lejeloven	23
1.2.1.4. Et forslag til en selvstændig erhvervslejelov. .	23
1.2.2. Erhvervslejeloven	24
1.2.2.1. Aftale mellem udlejer og lejerorgani- sationer	24
1.2.2.2. Lovforslagets formål	24
1.2.2.3. Erhvervslejelovens hovedpunkter	25
1.3. Erhvervslejerettens kilder.	27
1.4. Hvilke lejemål er omfattet af loven?	29
1.4.1. Erhvervslejelovens betingelser	29
1.4.2. Brug mod vederlag	30
1.4.3. Leje af lokaler	30
1.4.4. Erhvervsmæssig benyttelse	31
1.4.4.1 Blandede lejemål	32
1.4.5. Skematisk oversigt over erhvervslejelovens anvendelse	33
1.5. Lejemålets omfang	33
1.5.1. Arealfastsættelsen	33
1.5.1.1 Arealafvigelse	34
1.5.2. Forventelig stand	35
1.5.3. Accessoriske brugsrettigheder	36
1.6. Lejeaftalen	36
1.6.1. Skriftlighed	36
1.6.2. Fravigelighed	38

1.7.	Bestemmelser, der ikke kan fraviges til skade for lejer.	38
1.7.1.	Lejerbeskyttelse	38
1.7.2.	Specifikationskravet	39
1.7.3.	Beskyttelse af lejers rettigheder efter loven	40
1.7.4.	Ændring af lejevilkår – § 14.	40
1.7.5.	Adgang og varsling af arbejder	40
1.7.6.	Lejers brug af det lejede.	40
1.7.7.	Betaling af leje	40
1.7.8.	Brugsrettens overgang	41
1.7.9.	Beskyttelse mod opsigelse	41
1.7.10.	Ophævelsesgrunde	42
1.7.11.	Ældre lejeaftaler	42
1.7.12.	Skematisk oversigt over erhvervslejelovens præceptive regler.	42
1.8.	Blanketter	43

Kapitel 2

Lejeaftalens indgåelse	47
2.1. Før lejeaftalen underskrives	47
2.1.1. Lejerens huskereglere	47
2.1.2. Udlejerens huskereglere	49
2.2. Erhvervslejelovens generalklausul	50
2.3. Lejeperioden	53
2.3.1. Hvornår er aftalen indgået	53
2.3.1.1. Ændringer	54
2.3.1.2. Fraflytning	54
2.4. Aftaleændringer	54
2.4.1. Genforhandlingsret	55
2.5. Tjekliste ved indgåelse af lejeaftaler	56
2.5.1. Ingen typeformular	56
2.5.2. Tjekliste	56
2.6. Tinglysning og ejendommens overdragelse	57
2.6.1. Ejerskifte	58
2.6.2. Sædvanlige vilkår – kræver ikke tinglysning	58
2.6.2.1. Krav om sagsanlæg	60
2.6.3. Videregående rettigheder – kræver tinglysning	61
2.7. Fortolkning af lejeaftaler	62
2.7.1. Koncipistreglen	63
2.7.2. Minimumsbestemmelser	64
2.7.3. Regelkonflikter	64
2.8. Erhvervslejeaftaler	65

2.8.1.	Indledende bemærkninger	65
2.8.2.	Udfærdigelse af lejeaftaler	65
2.8.3.	Gennemgang af lejeaftalens enkelte dele.	66
2.8.3.1.	Udlejer, lejer og det lejede	67
2.8.3.2.	Lejemålets anvendelse	70
2.8.3.3.	Ikrafttræden og opsigelse	71
2.8.3.4.	Leje, lejeregulering, depositum	74
2.8.3.5.	Markedslejeregulering	79
2.8.3.6.	Udgifter ud over lejen	80
2.8.3.7.	Vedligeholdelse	85
2.8.3.8.	Aflevering af det lejede	87
2.8.3.9.	Forebyggelse af konflikter i relation til lejemålets aflevering.	90
2.8.3.10.	Ændringer i lejemålet	91
2.8.3.11.	Afståelse.	93
2.8.3.12.	Fremleje	95
2.8.3.13.	Skiltning.	95
 <i>Kapitel 3</i>		
	Andre brugsaftaler.	99
3.1.	Indledning	99
3.2.	Lokaler eller erhvervsvirksomhed	99
3.3.	Leasing	100
3.3.1.	Leasingformer	100
3.3.2.	Forskel på leje og leasing	101
3.3.3.	Sale og lease back.	101
3.3.4.	Erhvervslejelovens § 13 bør altid fraviges ved sale og lease back	102
3.3.5.	Anden leasing end sale og lease back	103
3.4.	Forpagtningssaftaler er ikke omfattet af erhvervslejeloven. . .	103
3.4.1.	Hvem ejer virksomheden, der drives fra lokalerne. . .	105
3.4.2.	Retspraksis om forpagtning.	105
3.5.	Franchising.	107
 <i>Kapitel 4</i>		
	Forhold under lejemålets løbetid	109
4.1.	Udlejer og lejers rettigheder og pligter.	109
4.1.1.	Erhvervslejelovens tilbagefaldsregler.	109
4.2.	Vedligeholdelse, forsinkelse og lejerens mangelsbeføjelser (lovens kapitel 4).	110
4.2.1.	Vedligeholdelsespligt	110

4.2.1.1.	Vedligeholdelsesbegrebet og erhvervslejelovens udgangspunkt	111
4.2.1.2.	Indvendig og udvendig vedligeholdelse. . .	112
4.2.1.3.	Ældre lejeaftaler	114
4.2.1.4.	Manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten	114
4.2.2.	Forsinkelse med overtagelsen.	115
4.2.3.	Mangler ved lejemålet	116
4.2.3.1.	Mangelsbegrebet	116
4.2.3.2.	Afhjælpning.	119
4.2.3.3.	Forholdsmæssigt afslag	120
4.2.3.4.	Erstatning	122
4.2.3.5.	Hæveadgang	124
4.2.3.6.	Ulovlig brug af lejemålet.	125
4.2.3.7.	Det lejede ødelægges ved ulykke.	126
4.2.3.8.	Reklamation	127
4.2.3.9.	Oversigt over lejers misligholdelsesbeføjelser	127
4.3.	Udlejers adgang til det lejede og udlejers adgang til at foretage ændringer i det lejede	128
4.3.1.	Udlejers adgang til lejemålet	128
4.3.2.	Udlejers iværksættelse af arbejder	130
4.3.3.	Skematisk oversigt over varslingsreglerne	132
4.3.4.	Ændringer i det lejede, der ikke ændrer det lejedes identitet	132
4.3.5.	Arbejder skal iværksættes uden afbrydelse og med størst mulig hensyntagen til lejer	134
4.4.	Forbedringer (lovens kapitel 6)	134
4.4.1.	Forøget brugsværdi	135
4.4.2.	Lejeforhøjelsen.	136
4.4.3.	Lovbestemte forbedringer	137
4.4.4.	Varsel	138
4.4.5.	Skematisk oversigt over udlejers adgang til forbedrings-lejeforhøjelse.	139
4.5.	Lejerens brug af lejemålet (lovens kapitel 7)	139
4.5.1.	Brancheglidning	141
4.5.2.	Overladelse af brugen til tredjemand	142
4.5.3.	Pligt til at holde åbent	143
4.5.4.	Ordensregler.	144
4.5.5.	Lejers ret til at foretage sædvanlige installationer . . .	145
4.5.6.	Lejers ombygningsret.	145

4.5.7.	Lejers ret til skiltning mv.	147
4.5.8.	Udlejers erstatningskrav	148
4.5.9.	Begrænsninger i parternes ændringsadgang	148
4.6.	Betaling af leje (erhvervslejelovens kapitel 8)	148
4.6.1.	Betalingstidspunktet.	149
4.6.2.	Hvornår er betaling sket.	149
4.6.3.	For sen betaling	150
4.7.	Forbrugs- og driftsudgifter	151
4.7.1.	Typer af udgifter.	151
4.7.2.	Specifikationskravet	152
4.7.2.1.	Udgiftsposten skal være med	152
4.7.2.2.	Udgiftsartens størrelse	154
4.7.2.3.	Foringelse af lejers retsstilling	155
4.7.2.4.	Lejeaftaler indgået før 1. januar 2000	156
4.7.3.	Opkrævning af forbrugsudgifter	156
4.7.3.1.	Forbrugsregnskabet	156
4.7.3.2.	Forbrugsregnskabets udformning	157
4.7.3.3.	Udgiftsfordeling	158
4.7.3.4.	Forbrugsregnskabets udsendelse – frister.	159
4.7.3.5.	Efter- og tilbagebetaling.	160
4.8.	Konkurrencebeskyttelse	161
4.9.	Tillæg til ældre lejeaftaler	162
4.9.1.	Tidspunkt for aftalens indgåelse	163
4.9.2.	Aftale om anvendelse af den nye lov	163
4.9.3.	Væsentlige ændringer	164
4.10.	Forsendelsesrisiko	165

Kapitel 5

Markedslejerregulering	167
5.1. Markedslejens baggrund og historie.	167
5.2. Erhvervslejelovens markedslejebegreb	168
5.2.1. Nyindgåede lejemål	169
5.3. Hvorledes fastlægges markedslejen	170
5.3.1. Kontraktvilkår	170
5.3.2. Beliggenhed.	171
5.3.3. Anvendelse	173
5.3.3.1. Lejers branche	175
5.3.3.2. Specielle brancher	175
5.3.4. Størrelse	176
5.3.5. Kvalitet	178
5.3.6. Udstyr	178

5.3.7.	Vedligeholdelsestilstand	179
5.3.8.	Nøglepenge	179
5.3.9.	Sale og lease back	180
5.3.10.	Gældende leje skal væsentlig fravige markedslejen . . .	180
5.3.11.	Hvad er uden betydning ved fastlæggelse af markedslejen	182
5.3.12.	Aftalte forbedringer	183
5.3.12.1.	Lejers forbedringer	183
5.3.13.	Liebhabereri	185
5.4.	Dokumentation af markedslejen	186
5.4.1.	Fremskaffelse af bevis	186
5.4.1.1.	Ikke kun sammenligningslejemål	187
5.4.1.2.	Udlejers forbedringer	187
5.4.1.3.	Markedslejen fastsættes skønsmæssigt . . .	188
5.4.1.4.	Bevishierarki?	190
5.4.2.	Kortlægning af lejemålet og sammenlignings- lejemål	190
5.4.2.1.	Kortlægning af et lejemåls faktiske egenskaber	190
5.4.2.2.	Lejemålets retlige egenskaber	191
5.4.2.3.	Sammenligningslejemål	192
5.4.3.3.	Syn og skøn	195
5.4.3.3.1.	Formaliteter omkring skønser- klæringer	196
5.4.3.4.	Edition	198
5.4.3.4.1.	Partsedition	199
5.4.3.4.2.	Tredjemandsedition	200
5.4.3.5.	Sekundære bevismidler: prospekter, annoncer, parts- og vidneforklaringer . . .	201
5.5.	Varsling af markedslejeregulering	202
5.5.1.	Fredningsperioden	202
5.5.2.	Krav til varslingen	203
5.5.2.1.	Skriftlighed	204
5.5.2.2.	Angivelse af størrelse	204
5.5.2.3.	Vejledning om adgang til indsigelse	206
5.5.2.4.	Krav om øvrige oplysninger	206
5.5.2.5.	Krav om væsentlighed for ugyldighed . . .	207
5.5.3.	Skriftlig indsigelse – retssag	207
5.5.4.	Varslingsbrev	208
5.5.5.	Ny varsling	208
5.6.	Skematisk oversigt over reglerne for markedslejeregulering . . .	208

Kapitel 6

Aftalt lejeregulering i bestående lejemål	211
6.1. Indledning	211
6.2. Regulering hvert år	211
6.3. Pristalsregulering	212
6.3.1. Nettoprisindeks	212
6.3.2. Ældre lejeaftaler med forældede pristalsreguleringer	212
6.3.3. En klausul om pristalsregulering	213
6.3.4. Beregningsudgangspunktet	214
6.4. Trappeleje	215
6.5. Procentregulering	215
6.6. Omsætningsbestemt leje	216
6.7. Lejeforhøjelser efter pristal og andre lejereguleringsklausuler skal ikke varsles	217
6.8. Lejeregulering efter stigning og fald i ejendomsskatter og afgifter mv.	217
6.8.1. Skattebegrebet	219
6.8.2. Øvrige offentlige udgifter	219
6.8.3. Forhøjelsen	219
6.8.4. Varsel, formkrav og indsigelse	220
6.8.5. Fredede ejendomme	222
6.8.6. Nedsættelse af lejen ved fald i skatter m.m.	222
6.8.7. Opsættende virkning	223
6.8.8. Eksempel på reguleringsklausul for skatter og afgifter	223
6.9. Lejeforhøjelse efter forbedring og modernisering	224
6.10. Kombinationsforhøjelser	224
6.10.1. Lejeaftaler indgået før 1975	225
6.10.2. Lejeaftaler indgået i perioden 1975-1992	226
6.10.3. Lejeaftaler indgået i perioden 1992-1999	227
6.10.4. Lejeaftaler indgået efter 2000	228
6.10.5. Skematisk oversigt over kombinationsregulering	230

Kapitel 7

Lejemålets overgang	231
7.1. Fremlejeret – bytteret – forlejeret	231
7.1.1. Fremlejeret	231
7.1.2. Fremlejetagers retsstilling	232
7.1.3. Lejeaftalens regler for fremleje	233
7.1.4. Udlejers godkendelse	233

Indholdsfortegnelse

7.1.5.	Bytteret	234
7.1.6.	Forlejeret	234
7.2.	Afståelsesret	234
7.2.1.	Ældre lejeaftaler	235
7.2.2.	Afståelsesret efter erhvervslejeloven	236
7.2.3.	Anden lovgivning	236
7.2.4.	Brancheafgrænsning	237
7.2.5.	Tidsbegrænset afståelsesret	239
7.2.6.	Vederlag for tilladelse til afståelse	239
7.2.7.	Afståelsesretten går videre fra lejer til lejer	239
7.2.8.	Vilkår for afståelse	240
7.2.9.	Sale og lease back	241
7.2.10.	Ejer af ejendommen sælger sin forretning i ejendommen	242
7.2.11.	Afståelse til og fra selskaber	242
7.2.11.1.	Erhvervslejelovens udgangspunkt	243
7.2.12.	Udlejers godkendelse af ny lejer ved afståelse	244
7.2.13.	Proceduren for godkendelse af ny lejer	245
7.2.14.	Vægtige grunde	247
7.2.15.	Retsvirkning af afståelse	248
7.2.16.	Eksempel på godkendelsesklausul ved afståelse	248
7.2.17.	Udlejers uberettigede forhindring af afståelse	249
7.2.18.	Skematisk oversigt over afståelsesreglerne	251
7.3.	Genindtrædelsesret	251
7.3.1.	Tilgodehavende	252
7.3.2.	Seneste lejer	253
7.3.3.	Tidligere lejer	253
7.3.4.	Hvad hæfter den genindtrædende lejer for?	253
7.4.	Brugsrettens overgang i tilfælde af død, separation og skilsmisse	254
7.4.1.	Død	254
7.4.2.	Skilsmisse	255
7.4.3.	Præceptivitet	256

Kapitel 8

Opsigelse	257
8.1. Oversigt	257
8.2. Lejers opsigelse	258
8.2.1. Uopsigelighed	259
8.2.2. Sikring af lejebetaling	259

8.2.3.	Forlænget opsigelsesvarsel	259
8.2.4.	Opsigelsen skal dokumenteres	260
8.3.	Udlejers opsigelsesadgang	261
8.3.1.	Frit opsigelige lejemål.	261
8.3.1.1.	Etablissementslejemål	261
8.3.1.2.	Garager, stalde og lignende	262
8.3.2.	Opsigelsesgrunde	263
8.3.2.1.	Udlejer ønsker selv at benytte lejemålet. . .	264
8.3.2.2.1.	Forbud mod at drive erhverv i samme branche.	265
8.3.2.2.	Nedrivning eller ombygning	266
8.3.2.3.	Manglende overholdelse af god skik og orden	269
8.3.2.4.	Vægtige grunde i øvrigt (generalklausulen)	270
8.3.3.	Rimelighedsbestemmelsen	272
8.3.3.1.	Rimelighedsvurderingen	272
8.3.3.2.	Det tidsmæssige aspekt	274
8.3.4.	Opsigelsesgrunden skal være aktuel.	275
8.4.	Tidsbestemte lejemål kræver ikke opsigelse	276
8.4.1.	Tilsidesættelse af tidsbegrænsning	276
8.4.2.	Gentagne tidsbegrænsninger	278
8.4.3.	Retsvirkningerne af tilsidesættelse af en tidsbegrænsning	279
8.5.	Fremgangsmåden ved udlejers opsigelse	279
8.5.1.	Form- og indholds krav	280
8.5.2.	Indsigelser	281
8.6.	Erstatning og godtgørelse	282
8.6.1.	Erstatning	282
8.6.2.	Ældre lejeaftaler	282
8.6.3.	Nye lejeaftaler	282
8.6.4.	Erstatning efter § 66, stk. 2.	283
8.6.5.	Flytteudgifter	284
8.6.6.	Inventar	284
8.6.7.	Værdi af driftsmæssige afskrivninger.	284
8.6.8.	Driftstab	285
8.6.9.	Sagkyndig bistand	285
8.6.10.	Rimelige udgifter i øvrigt	285
8.6.11.	Godtgørelse for mistet kundekreds – goodwill efter § 66, stk. 3.	287

8.6.12.	Tilbagebetaling af erstatning og godtgørelse	289
8.6.13.	Aftale om erstatning og godtgørelse	290
8.7.	Rettigheder og pligter i øvrigt for udlejer og lejer ved opsigelse	290
8.7.1.	Betaling af erstatning – sikkerhed	290
8.7.2.	Manglende sikkerhedsstillelse	291
8.7.3.	Krav om erstatning og/eller godtgørelse	291
8.7.4.	Tilbagebetaling af erstatning	292
8.8.	Erhvervsbeskyttelse.	292
8.8.1.	Begrebet	292
8.8.2.	Kriterier ved vurderingen.	293
8.8.3.	Virksomhedens type	296
8.9.	Skematisk oversigt over udlejers opsigelsesadgang	298

Kapitel 9

Ophævelse	301
9.1. Væsentlig misligholdelse	301
9.2. Formaliteter omkring ophævelse	302
9.2.1. Påkrav	302
9.2.2. Ophævelse	302
9.3. Betalingsmisligholdelse.	303
9.3.1. Indholdsskrav	303
9.3.1.1. Påkravet	303
9.3.1.2. Fremsendelse efter sidste rettidige betalingsdag	305
9.3.1.3. Konsekvensangivelse.	305
9.3.1.4. Berigtigelse senest 3 dage efter påkravets fremkomst	305
9.3.1.5. Forsendelsesrisikoen	306
9.3.1.6. Ophævelsetidspunktet.	307
9.3.1.7. Afværgelse	308
9.3.2. Anden pligtig pengeydelse	309
9.3.3. Væsentlighedskravet	310
9.3.3.1. Udlejers langsommelighed.	312
9.3.3.2. Lang fristoverskridelse med ikke ubetydelige beløb	312
9.3.3.3. Kort fristoverskridelse med ikke ubetydelige beløb	312
9.3.3.4. Kort fristoverskridelse med mindre beløb.	313
9.3.3.5. Manglende betaling af påkravsgebyr	313

9.3.3.6. Lejers tidligere betalingsmønster	314
9.3.4. Lejers modkrav	314
9.3.4.1. Kravet skal være forfaldent	314
9.3.4.2. Gensidighed og konneksitet	314
9.3.4.3. Modregningserklæring	315
9.3.4.4. Klarhedskravet	315
9.3.4.5. Deponering	317
9.4. Aftalestridig anvendelse	317
9.5. Lejer nægter udlejer adgang	318
9.6. Fraflytning i utide	319
9.7. Vanrøgt	320
9.8. Overladelse af brugen til andre	321
9.8.1. Tilsidesættelse af god skik og orden	321
9.9. Besøg i strid med lov om forbud mod besøgende	323
9.10. Pligt til at holde forretningen åben	323
9.11. Tilsidesættelse af arbejdsforpligtelser	324
9.12. Øvrige ophævelsesgrunde	324
9.13. Udlejers erstatningskrav	325
9.13.1. Positiv opfyldelsesinteresse	325
9.13.2. Udlejers tabsbegrænsningspligt	327
9.14. Anticiperet misligholdelse	329
9.14.1. Lejers konkurs	330
9.14.1.1. Boets dispositioner	330
9.14.1.2. Udlejers dispositioner	330
9.14.1.3. Konkursboets indtræden	331
9.14.1.4. Opsigelse grundet lejers konkurs	332
9.14.2. Rekonstruktion	332
9.15. Skematisk oversigt over udlejers ophævelsesmuligheder	333
9.16. Udlejers misligholdelse	334
9.16.1. Forsinkelse af lejemål	335
9.16.2. Faktiske mangler	335
9.16.3. Retlige mangler	338
9.16.4. Udlejers konkurs	339
9.16.5. Udlejer hindrer afståelse	339
9.16.6. Andre ophævelsestilfælde	340
9.16.7. Skematisk oversigt over lejers ophævelsesmuligheder	340
 <i>Kapitel 10</i>	
Lejers fraflytning	343
10.1. Oversigt	343

10.2.	Lejemålets stand ved indflytning	344
10.2.1.	Bevissikring.	344
10.2.1.1.	Ved lejemålets overtagelse	344
10.2.1.2.	I lejemålets løbetid	345
10.2.1.3.	Ved lejemålets aflevering	345
10.2.2.	Aftalt overtagelses- og afleveringsstand	345
10.2.2.1.	Lejemålet overtages nyistandsat	345
10.2.2.2.	Lejemålet overtages i velholdt stand	346
10.2.2.3.	Lejemålet overtages i den stand, som det er og forefindes	346
10.2.2.4.	Intet er aftalt	347
10.2.3.	Istandsættelse i lejeperioden	347
10.2.4.	Istandsættelser og forbedringer	347
10.3.	Fraflytningsproceduren.	347
10.3.1.	Frister	348
10.4.	Tvist om lejemålets tilstand ved fraflytning	351
10.4.1.	Lægdommerbesigtigelse uden sagsanlæg	351
10.4.2.	Lejebetaling i istandsættelsesperioden	351
10.4.3.	Krav på istandsættelsesomkostninger selvom istandsættelse ikke gennemføres.	352
10.4.4.	Aflevering i bedre stand end ved overtagelsen	354

Kapitel 11

Retssager om erhvervslejemål	357	
11.1.	Boligretten.	357
11.1.1.	Sagkyndige	359
11.1.2.	Lægdommere	359
11.1.3.	Særlige kvalifikationer	360
11.1.4.	Generalist eller specialist	361
11.1.5.	Lægdommernes habilitet	361
11.1.6.	Lægdommernes rolle i boligretssagen	362
11.2.	Syn og skøn	363
11.2.1.	Fri bevisbedømmelse	364
11.3.	Erhvervslejeprocedure	364
11.3.1.	Besigtigelse	364
11.3.2.	Boligrettens tilkendegivelse efter domsforhandling.	365
11.3.3.	Anke af erhvervslejesager.	366
11.4.	Voldgiftsbehandling af erhvervslejesager	367
11.4.1.	Aftale om voldgift	368
11.4.2.	Voldgiftsaftaler i lejeaftaler indgået før år 2000.	368
11.5.	Fogedsager	370

Kapitel 12

Særlige spørgsmål	371
12.1. Lovændringer – nye lejelove	371
12.2. Retsafgifter	373
12.2.1. Sagens værdi	373
12.3. Sagsomkostninger	374
12.3.1. Sagsomkostninger – vejledende takster	375
12.3.2. Fuldt medhold, jf. retsplejelovens § 312	376
12.3.3. Lige meget medhold, jf. retsplejelovens § 313	377
12.3.4. Delvis medhold, jf. retsplejelovens § 313	377
12.4. Moms	378
12.4.1. Momsfritaget udlejning	378
12.4.2. Frivillig momsregistrering	378
12.4.3. Momsafløftning	379
12.4.4. Moms på driften – lejen momsfri	380
12.5. Fortabelse af krav	381
12.5.1. Forældelse	381
12.5.2. Passivitet	383
12.5.2.1. Udlejers passivitet	383
12.5.2.1.1. Manglende opkrævning af pligtig pengeydelse	383
12.5.2.1.2. Reguleringer fremadrettet	386
12.5.2.1.3. Fejlagtige betalinger på lejers vegne	387
12.5.2.1.4. Manglende udøvelse af rettigheder	387
12.5.2.1.5. Manglende reaktion på lejers misligholdelse	388
12.5.2.1.6. Lejers ændrede anvendelse	389
12.5.2.2. Lejers passivitet	389
12.5.2.3. Fristoverskridelser	391
12.5.3. Modregning med fortabte krav	392

Kapitel 13

Erhvervslejelovens ikrafttrædelses- og overgangsregler	395
13.1. Erhvervslejelovens ikrafttrædelse	395
13.2. Gamle bestemmelser gælder fortsat	395
13.2.1. Gensidig fraskrivelse af retten til lejeregulering	396
13.2.2. Krav om illustrerende regneeksempler	396
13.2.3. Blanketter	397
13.2.4. Afståelses- og genindtrædelsesret	397

Indholdsfortegnelse

13.2.5.	Lejers vedligeholdelsespligt	397
13.2.6.	Lejers beskyttelse mod konkurrerende virksomhed. . .	398
13.2.7.	Brand, lejers forandringsret, butikstid	398
13.2.8.	Erstatning for ikke-erhvervsbeskyttede lejere.	399
13.2.9.	Tidsbegrænsning	399
13.2.10.	Ugyldige vilkår bliver ikke gyldige – gyldige vilkår bliver ikke ugyldige.	399
13.3.	Overgangsreglerne er ikke udtømmende	399
13.4.	Skematisk oversigt over gældende afvigelser fra erhvervslejeloven.	400
Bilagoversigt	409
Bilag 1.	Lovbekendtgørelse 2018-10-11 nr. 1218 om leje af erhvervslokaler mv.	411
Bilag 2.	Tjekliste – erhvervslejeloven	432
Bilag 3.	Bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.	438
Bilag 4.	Påkrav ved manglende lejebetaling	440
Bilag 5.	Ophævelsesbrev	441
Bilag 6.	Inkasso af forfalden leje.	442
Bilag 7.1.	Lejers opsigelse.	443
Bilag 7.2.	Udlejers opsigelse for selv at benytte lejemålet	444
Bilag 8.1.	Krav om lejeforhøjelse	445
Bilag 8.2.	Krav om lejenedsættelse.	446
Bilag 9.	Varslingsformular for lejeregulering for skatter og afgifter i henhold til erhvervslejelovens §§ 10 og 11 . . .	447
Litteratur	451
Domsregister	455
Stikordsregister	461