

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

Af Lars Langkjær

Kapitlet samler reglerne om lovens afgrænsning over for boliglejlovene og særlige regler i anden lovgivning. Ejendomsbegrebet fastlægges. Desuden rummer kapitlet en generel formodningsregel om anvendelse af lovens deklaratoriske regler i mangel af en klar aftale.

Loven indeholder al regulering af erhvervslejeforholdet mellem en udlejer og en lejer, således at dette ikke samtidig omfattes af andre lejelove. Heraf følger også, at boliglejlovene, i tilfælde hvor disse regulerer forhold, der ikke er reguleret i erhvervslejloven, ikke kan betragtes som "tilbagefaldslove", således som det tidligere var gældende efter erhvervslejereguleringslovens § 2, stk. 2. Som eksempler kan nævnes, at depositum i erhvervslejeforhold alene kan kræves reguleret, hvis aftalen rummer mulighed herfor, og at betaling af leje i en istandsættelsesperiode efter lejemålets ophør, som udgangspunkt, kræver en aftale herom. Se kommentaren til § 74, nr. 6.

I den såkaldte "partsaftale" af den 8. januar 1999 mellem udlejer- og lejerorganisationer, en aftale der knytter an til regeringens forslag, til ny erhvervslejelov L 129 af 10. december 1997, se bilag 2, skrives blandt andet: "*Det vil være en kraftig forenkling og en væsentlig administrativ lettelse, hvis der kun skal gælde én lovgivning på erhvervslejeområdet, som i hovedtræk omfatter såvel lejemål indgået før som efter lovens ikrafttræden.*" Overensstemmende hermed regulerer erhvervslejloven som udgangspunkt alle erhvervslejeaftaler, uanset tidspunktet for aftalens indgåelse.

Erhvervslejloven indeholder dog særlige overgangsregler i kapitel 16, hvoraf nu kun § 80, stk. 5, har betydning, samt i kapitel 17 (lovens ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.), som modificerer partsaftalens udgangspunktet. Hvorvidt ikrafttrædelsesbestemmelserne kan betragtes som udtømmende omtales nærmere i afsnit 2 i kommentaren til § 86.

Erhvervslejloven finder anvendelse på erhvervslejeaftaler i såvel private udlejningsejendomme som ejendomme tilhørende en almen boligorganisation., jvf, nærmere ELL § 1, stk. 3 og 4, indføjet ved L 2013 270.

By- og Boligministeriet udsendte en vejledning af 14. december 1999 i tilknytning til lovens vedtagelse, "Checkliste til erhvervslejeloven", se bilag 3, der er tænkt som en hjælp til lejere og udlejere, der skal indgå en lejekontrakt om erhvervslokaler. Vejledningen rummer ingen bistand i forhold til de overvejelser, der opstår ved udarbejdelse af tillæg til erhvervslejekontrakter indgået før 1. januar 2000. Om kritik af vejledningen, se nærmere afsnit 5 i kommentaren til ELL § 37.

§ 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. § 143r, 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.

1. Oversigt
2. Leje og fremleje
3. Lokaler
4. Andet end beboelse
5. S sammensatte kontraktforhold
6. Blandede lejemål
7. Litteratur

1. Oversigt

§ 1, stk. 1, skal forstås i sammenhæng med LL § 2, stk. 4, og BRL § 4, stk. 1.

LL § 2

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

BRL § 4

Stk. 1. Reglerne i kapitel II-IV gælder for lejeforhold, der omfattes af lov om leje, når det lejede helt eller delvis anvendes til beboelse, jf. dog stk. 2-5.

ELL § 1, stk. 1, fører til, at boliglejelovene efter udgangen af 1999 ikke gælder for lejeaftaler om lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, med de modifikationer der følger af ELL kapitel 17.

ELL § 1, stk. 2, skal forstås i sammenhæng med LL § 3, 2. pkt., der blev indsat samtidig med erhvervslejelovens vedtagelse.

LL § 3, 2. pkt.

§§ 47-53, 58 og 59 gælder ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler mv.

Henvisningen til ELL § 1, stk. 2, vedrører de “blandede lejemål”, se nedenfor afsnit 6.

§ 1, stk. 5, svarer helt til ordlyden af LL § 1, stk. 2, jf. også BRL § 4, stk. 1.

§ 1, stk. 3. og 4. blev indsat i loven i 2013¹. Tvivlsspørgsmål om forholdet mellem ELL § 1, stk. 1 og LL § 1, stk. 1, angår herefter alene privat udlejning, se nærmere afsnit 4.

2. Leje og fremleje

Begreberne “leje” og “fremleje” svarer nøjagtig til begrebsdannelsen i lejeloven. Erhvervslejeloven regulerer således aftaler om brug af lokaler i en vis tidsudstrækning og mod vederlag, modsat lån af lokaler.

GD 2006/73 Ø: En kommune indgik aftale med en kontaktgruppe om ret til vederlagsfrit at benytte en kommunal ejendom til aktiviteter for unge. Bruger påtog sig pligt til indvendig vedligeholdelse og afholdt udgifter til istandsættelse. Uanset dette, og benyttelsen af betegnelsen “lejeaftale” fandt landsretten, at aftalen var en brugsaftale og ikke en lejeaftale.

1 L 2013-03-19 nr. 270 med ikrafttræden 1. april 2013.

GD 2002/65 V: En beboelseslejer benyttede et kælderrum, der ikke var omfattet af lejeaftalen. Lejers størrelse indicerede, at benyttelsen af kælderrummet var vederlagsfri. Brugsretten til kælderen var ikke omfattet af erhvervslejeloven.

Se også GD 2006/73 Ø, GD 2006/77 Ø, og T:BB 2003.439 Ø.

Vederlagets størrelse, beregning og betalingsform er uden betydning. Vederlaget kan være penge, pengerepræsentativer eller en arbejdsindsats, jf. ELL § 1, stk. 3. Aftalens formål er uden betydning for selve lejebegrebet.

U 2013.3107 H: En ejerforening var ved tinglyst vedtægtsbestemmelse tillagt ret til mod vederlag at råde over et parkeringsanlæg, som var en selvstændig ejerlejlighed. Ifølge vedtægten havde ejerforeningen råderet til parkeringsanlægget med henblik på udlejning af P-pladser mod vederlag. Ejerforeningen fastsatte lejeniveau for P-pladserne. Ejerforeningen var forpligtet efter vedtægten til at betale ejerlejlighedens ejer en "*månedlig afgift på 50 kr. pr. overdækket parkeringsplads og 30 kr. for de øvrige parkeringspladser.*" Da ejeren gik konkurs varslede kuratorerne lejerforhøjelse over for ejerforeningen i henhold til ELL § 13. Der var tale om lokaler i erhvervslejelovens forstand med henblik på udelukkende anvendelse til andet end beboelse, og mod vederlag. Imidlertid fandt Højesteret, at retsforholdet mellem ejerforeningen og ejeren af ejerlejligheden "*er så atypisk i forhold til sædvanlig leje*", at vedtægtsbestemmelsen ikke var omfattet af erhvervslejeloven.

Dommen må tillægges begrænset rækkevidde.

"Fremleje" benyttes som betegnelse for lejers overladelse af brugsretten helt eller delvist til en tredjemand. Efter ELL § 34, stk. 2, kræves udlejerens samtykke ved lejers overladelse af brugen af det lejede, jf. nærmere afsnit 3 i kommentaren til ELL § 34.

Erhvervslejeloven finder anvendelse i forholdet mellem lejer (fremlejegiver) og fremlejetager. Mulige konflikter mellem fremlejetager og udlejer må i mangel af et kontraktforhold mellem disse, løses ved hjælp af andre regler end erhvervslejeloven. En fremlejetager kan ikke uden ganske særlige holdepunkter hævde et direkte kontraktforhold til udlejer.

T:BB 2017.511 Ø: En lejeaftale om et beboelseslejemål, var indgået uden at lejer vidste, at "udlejer" kun var lejer, og at der således var tale om et fremlejemål. Da fremlejetager ved et Huslejenævn havde opnået lejenedsættelse, opsigde lejer herefter lejeaftalen med ejendommens ejer. Lejligheden havde af lejer været fremlejet flere gange til venner og bekendte, og ansatte i lejerselskabet. Fremlejetager gjorde gældende, at der reelt var opstået et lejeforhold mellem ejeren af ejendommen og fremlejetager. Der forelå ingen oplysninger om et interessefælleskab mellem ejer og lejer. Under hensyn hertil og henset til den brug af lejligheden der hidtil havde fundet sted, var der ikke opstået et lejeforhold mellem fremlejetager og ejeren. Lejemålet var derfor gyldig opsagt af lejer, og fremlejetageren måtte fraflytte lejligheden.

GD 2010/10 Ø (byretsdom i GD 2009/25 B): En virksomhed indgik aftale om et boliglejemål alene med henblik på udlejning til virksomhedens medarbejder. Lejligheden måtte ikke uden udlejers samtykke anvendes til andet end helårsbeboelse for en navngivet ansat i virksomheden. Den pågældende medarbejder skiftede job og den nye arbejdsgiver indgik tilsvarende lejeaftale med udlejer, sådan at den ansatte kunne blive boende. Da medarbejderen igen skiftede job, opsagde lejer lejeaftalen over for udlejer, hvorfor fremlejetager var tvunget til at fraflytte lejemålet. Der forelå ikke sådanne forhold der godtgjorde, at udlejers udlejning var sket med særlig henblik på at svække fremlejetagers retsbeskyttelse. Der var heller ikke opstået et direkte kontraktforhold mellem udlejer og fremlejetager.

På baggrund af dommene må det kunne fastslås, at fremlejetager ikke generelt kan påberåbe sig et direkte kontraktforhold til udlejer, heller ikke selv om udlejer har fremsendt lejeopkrævning, eller andre meddelelser i lejeforholdet direkte til fremlejetager, eller at lejebetaling er sket direkte fra fremlejetager til udlejer.

Om betydningen af lejers aftalte brugsoverladelse til en fremlejetager i relation til vurdering af lejemålets fortsatte erhvervsbeskyttelse, jf. ELL § 62, se afsnit 3 i kommentaren til ELL § 62.

Fremlejegivers mulighed for at opsiges fremlejetager foreligger ofte kun når der foreligger vægtige grunde, der gør det særligt magtpåliggende for fremlejegiver at blive løst for fremlejeforholdet, omtales i afsnit 6 i kommentaren til ELL § 61.

3. Lokaler

ELL § 1, stk. 1, anvender udtrykket “lokaler” synonymt med lejelovens udtryk “hus eller husrum”. Lejelovens begrebsdannelse har derfor betydning. Ordet “lokale(r)” stiller visse krav til den bygningsmæssige indretning og måske størrelsen heraf. Garager, stalde, kælderrum og lignende falder ind under begrebet “lokale”, jf. ELL § 61, stk. 1, nr. 2.

En carport afgrænset med tre sider og tag falder formentlig ind under begrebet “lokale.” I U 1954.973 H faldt et rum under et halvtag uden for lejelovgivning. Udlejning af en bygning (lokale) opført på lejet grund er også omfattet af erhvervslejeloven, jf. nærmere nedenfor afsnit 5.

En lejeaftale om brug mod vederlag af f.eks. et større ubebygget areal, indhegnet eller ikke-indhegnet, med (enkelte) faststående bygning(er), f.eks. til brug for en vagtperson eller lignende, vil efter en konkret vurdering kunne anses for at være omfattet af erhvervslejeloven.

U 2013.698 Ø: En kommune havde udlejet ca. 50 havelodder til en haveforening som lejer. Arealet havde siden 50'erne været anvendt til kolonihaver, som på baggrund af en lokalplan skulle afvikles. På de enkelte havelodder kunne opføres små huse, ikke over 50

m². Det lejedes genstand var det areal, hvorpå havelodderne lå, samt et "fælleshus" på ca. 200 m². Tvisten angik i første række, hvorvidt sag om opsigelse skulle afgøres af en boligret eller de almindelige domstole. Retten fandt, at lejeaftalens væsentligste indhold var leje af et grundareal, og at "fælleshuset" udgjorde en helt marginal del af aftalen. Sagen skulle derfor ikke henvises til boligretten.

U 1963.876 Ø: Lejemålet bestod af holdeplads for to taxavogne, samt 6 P-pladser. Desuden rådede lejer over tre små rum (7 m², 4 m² og 13 m²), der kunne benyttes til ophold, m.v. Landsretten fandt, at lejemålet udover arealerne omfattede flere rum af ikke uvæsentlig størrelse. Uanset at brugen af disse rum var ophørt, var lejemålet omfattet af lejelovgivningen.

En lejeaftale om leje af en del af et større lokale, f.eks. en lagerhal, der er afgrænset ved udelukkende brug af gulvafstribning og således uden særskilte bygningsmæssige indretninger, falder uden for begrebet lokale. Det samme gælder f.eks. åbne stader på en markedsplads, parkeringsarealer og lignende.

U 2013.3107 H: En ejerforening havde på særlige vilkår lejet en ejerlejlighed i foreningen, der bestod af et større antal parkeringspladser. Der var ubestridt tale om lokaler omfattet af erhvervslejeloven, men betalingsforholdene mellem foreningen og ejeren af den ejerlejlighed, hvori P-pladserne var beliggende, var så atypiske, at erhvervslejeloven alligevel ikke fandt anvendelse. Omtalt foran i afsnit 2.

U 2010.865 Ø: En parkeringslejekontrakt om en enkelt arealzone beliggende i et underjordisk parkeringsanlæg, der var opdelt i flere zoner angivet med forskellige farver og med åben forbindelse mellem de enkelte zoner, blev ikke anset som en erhvervslejeaftale. Tvisten mellem kontraktens parter skulle derfor pådømmes af de almindelige domstole og ikke af boligretten.

U 2006.449 H (T:BB 2006.285): En aftale om brug af det samlede areal i en parkeringskælder, mod vederlag, blev anset som omfattet af lejelovgivningen.

U 1991.75/1 Ø (GD 1990/08): Partiel brugsret til P-plads i en kælder uden særskilt bygningsmæssig afgrænsning var ikke omfattet af lejelovgivningen.

Se også T:BB 2007.105 Ø og T:BB 2003.8 Ø.

En brugsret kan angå lokaler i erhvervslejelovens forstand, men retsforholdet kan være atypisk i en grad, der gør, at aftalen ikke omfattes af erhvervslejeloven, se ovenfor afsnit 2.

I de tilfælde, hvor det på forhånd skønnes vanskeligt at afgøre, hvorvidt en aftale er omfattet af erhvervslejeloven, bør parterne sikre sig ved relevante aftalevilkår, f.eks. gående ud på at udvalgte dele af erhvervslejeloven finder anvendelse, uanset om aftalen anses for en lejeaftale. Særlig interesse knytter sig til lejeregulering, opsigelsesgrunde og erstatning, samt adgang til ophævelse af kontrakten.

Tvivlen opstår ikke blot i de såkaldte “sammensatte kontraktforhold”, jf. nedenfor afsnit 5, men også når genstanden for aftalen både er et “lokale” og f.eks. indbefatter et større ubebygget areal, jf. ovenfor om U 2013.698 Ø og U 1963.876 Ø. Den brug der gøres af det ubebyggede areal, og den økonomiske overvægt brugen af dette areal kan have i forhold til brugen af en mindre bygning eller et skur på arealet, kalder på grundige overvejelser, hvorvidt det samlede kontraktgrundlag, herunder valget mellem at oprette én eller flere kontrakter, bedømmes efter erhvervslejeloven eller må betegnes som en aftale af anden art om brug mod vederlag.

Da parterne selvsagt ikke kan forhåndsaf tale at se bort fra erhvervslejens præceptive bestemmelser, bæres parternes overvejelse af den dobbelth ed, at erhvervslejens præceptive regler på den ene side ikke kan fraviges ved forhåndsaf tale, og at karakterisering af aftalen som andet end en lejeaftale ikke alene er afgørende. Ingen obligationsretlige regler hindrer parterne i at aftale vilkår (partielt) svarende til erhvervslejens regler, såfremt det er klart, at aftalen af den ene eller anden årsag ikke (med sikkerhed) kan betegnes som en lejeaftale. Samme overvejelse opstår, hvis der under en og samme kontrakt udlejes lokaler og løsøre.

Om et tilfælde, hvor en forpagtningsaf tale, der var opsagt af bortforpagteren, viste sig at måtte bedømmes som er erhvervslejeaftale, se kommentaren til § 65, afsnit 2.

4. Andet end beboelse

Afgørende efter § 1, stk. 1, er om lokalet udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Leje af lokaler til brug for f.eks. børnehave, undervisningsformål, foreningsliv og lignende falder ind under erhvervslejens lov. Det samme gælder garager, stalde og lignende, der f.eks. anvendes til opbevaring af indbo. Hvorvidt lokaler benyttes til produktionsvirksomhed, kontor, undervisning eller andet (end beboelse), er således uden betydning for selve erhvervslejebegrebet, men kan have konsekvens i forhold til anden lovgivning, f.eks. erstatningsansvarsloven, og for beregning af kommunal ejendomsskat (dækningsafgift).

Efter EAL § 19, stk. 2, nr. 2, hæfter skadevolder (lejer), hvis skaden er dækket af udlejers tingsforsikring eller en driftstabsforsikring, kun såfremt skaden er forvoldt ved udøvelse af “erhvervsmæssig virksomhed eller virksomhed der kan ligestilles hermed”. Fritaget for regresansvar kan være erhvervslejer af lokaler til fritidsundervisning, foreningsliv, øvelokaler for amatørteatre og lignende. Såfremt en lejer har lejet et antal boliglejemål med udelukkende henblik på fremle-

je, opstår spørgsmålet, om en sådan lejeaftale med ejeren, indgået den 13. Juni 2010 eller senere, hvor LL § 1, stk. 1 blev ændret, jf. lige nedenfor, er at anse for "erhvervsmæssig virksomhed". Det kan være aktuelt at overveje, hvis en fremlejetager f.eks. forvolder vandskade på ejendommen. Spørgsmålet om lejeres (fremlejeger) regreshæftelse over for udlejers forsikringsselskab har så vidt ses ikke været forelagt domstolene i denne situation.

Retspraksis har i overensstemmelse med ordlyden i ELL § 1, stk. 1, lagt vægt på den *aftalte* anvendelse af det lejede og ikke den faktiske brug, jf. også ordene "udlejet til". Noget andet er, at udlejer efter omstændighederne kan forpligtes gennem passivitet til at acceptere lejers benyttelse af et lokale til andet formål end det oprindeligt aftalte.

U 2003.2603 Ø (T:BB 2004.11): En lejeaftale omfattede anvendelse såvel til beboelse som erhverv. Lejer benyttede gennem flere år udelukkende lejemålet til erhverv. Udlejer ønskede at udvide sin museumsvirksomhed, der blev drevet fra naboejendommen, og opsgade lejer i medfør af såvel lejeloven som erhvervslejeloven med henblik på egen benyttelse. Landsretten henviste, i modsætning til Boligretten, til ordlyden i erhvervslejelovens § 1, stk. 1, samt forarbejderne, hvori det blandt andet er anført, at det ved bestemmelsens formulering "*præciseres ... at det ... afgørende for om en lejeaftale er omfattet af lovens bestemmelse(r) bliver, om lokalerne ifølge aftalen udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og at den faktiske anvendelse ... således ikke (er) afgørende for, om loven finder anvendelse.*" Lovligheden af opsigelsen skulle derfor afgøres efter reglerne i lejeloven, jf. LL § 3 om "blandede lejemål".

Ved lov nr. 632 af 11. juni 2010 ændredes LL § 1, stk. 1, således, at der efter "husrum" indsattes: "*uanset om lejeren er en person eller virksomhed m.v. (juridisk person).*" LL § 1, stk. 1, lyder herefter således: "*Loven gælder for leje – herunder fremleje – af hus eller husrum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).*"

Indtil lovens ikrafttræden den 13. juni 2010 var det fast antaget af domstole, Huslejenævn og i litteraturen, at leje af et eller flere boliglejemål, alene i fremlejeøjemed, medførte, at udlejers og lejers indbyrdes kontraktforhold var reguleret af erhvervslejeloven og ikke af boliglejelovene. Kontraktforholdet mellem lejer (fremlejeger) og fremlejetager var derimod omfattet af boliglejelovene. By- og Boligministeriet anførte i et brev af 23. februar 2001 (j. nr. 8-5723-1044) til Ejendomsforeningen Danmark, at "*lejelovgivningen efter ministeriets opfattelse ikke er til hinder for, at beboelseslejligheder udlejes til selskaber med pligt til at fremleje til beboelse. ... lejeforholdet mellem udlejer og det pågældende selskab vil være omfattet af erhvervslejeloven*". Afgørelser om spørgsmålet findes f.eks. i GD 2010/10 Ø, GD 2010/50 V, T:BB 2003.334 B (Odense) og T:BB 2002.292 Ø. og GA 2002/02 (København).

Det fremgår af pkt. 1 i de almindelige bemærkninger til forslaget om ændring af lejeloven, lovforslag nr. 200 af den 26. marts 2010, at: *“Formålet med den foreslåede lovændring er at afklare retsstillingen på dette område og samtidig forhindre den spekulationsmulighed, som beror på en utilsigtet virkning af den gældende fortolkning af erhvervslejelovens anvendelsesområde, uden herved at begrænse adgangen til udlejning af f.eks. servicerede boliger.”* Loven, der politisk blev betegnet som *“indgreb mod stråmandsudlejning”*, medførte ændring af lejelovens § 1, stk. 1, men ikke af erhvervslejelovens § 1. Efter lovens vedtagelse er det som udgangspunkt uden betydning, om en bolig udlejes til lejerens egen beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse. Muligheden for, at selskaber og firmaer kan leje boliger med henblik på fremleje til boligformål, er uberørt af loven, hvorimod de vilkår, der er gældende mellem udlejer og lejer indbyrdes, afgøres efter lejeloven og boligreguleringsloven, og ikke længere efter erhvervslejeloven.

Når et selskab eller firma, som i sagens natur ikke kan “bebo” en lejlighed, lejer boliglejemål med udelukkende henblik på fremleje til beboelse, omfattes en sådan virksomhed umiddelbart af ordlyden i ELL § 1, stk. 1, “udelukkende er udlejet til andet end beboelse”. Flere høringsparter henstillede til en samtidig ændring af ELL § 1, stk. 1, med henblik på at sikre fuldstændig harmoni mellem LL § 1, stk. 1, og ELL § 1, stk. 1.

Socialministeriet har i et svar til Ejendomsforeningen Danmark af 5. november 2010 (j. nr. 2010-5121) blandt andet anført, at: *“I forhold til erhvervslejelovens § 1, stk. 1, går lejelovens § 1, stk. 1, forud i overensstemmelse med princippet om lex posterior. Ændringen indebærer således i praksis en begrænsning af erhvervslejelovens anvendelsesområde.”* En henvendelse fra samme udlejerforening af den 21. maj 2010, umiddelbart inden 2. behandling af lovforslaget, indeholdt bl.a. forslag om, fra den foreslåede regel i § 1, at undtage udlejning til udenlandske repræsentationer, udlejning til sociale selvejende institutioner, udlejning til undervisningsinstitutioner, læreanstalter, skoler og tilsvarende, når videreudlejning sker til forskere og undervisere, udlejning til dækning af behov for arbejdskraft med særlig kompetence og lignende. Henvendelsen satte sig ingen spor under den fortsatte forhandling om lovforslaget. Ministeren havde tidligere gjort rede for, at udlejerens gennem allerede gældende lejelovsbestemmelser havde tilstrækkelig muligheder for at opnå en rimelige leje, også i fremlejesituationen, hvorfor man må antage, at enhver lejeaftale, om boliger, der forudsætter fremleje, undtagelsesfrit anses som en boliglejeaftale. Dette gælder også selv om parterne har valgt at kalde aftalen en “erhvervslejeaftale”, og evt. har ladet sig repræsentere af advokat eller anden sagkyndig.

En gennemgang af spørgsmål, Folketingets Boligudvalg stillede ministeriet, viser, at kerneområdet for lovforslaget var den situation, at en lejer, på udlejers

krav, opretter et selskab eller firma, som lejer eller dennes familie behersker, og som derefter påtager sig lejeforpligtelser i hovedforholdet, men lovændringen kom altså til at dække noget bredere, se nu GD 2019/02 Ø.

Hvorvidt der kan foreligge omgåelse af lejeloven i tilfælde, hvor en beboelseslejlighed udlejes gennem et af *udlejer* domineret selskab, foreligger ikke afgjort i sin rene form af domstolene. Domstolene har ikke bedømt området mellem tilfælde, hvor en lejeaftale ikke tjener andet formål end at omgå lejelovens beskyttelsesregler opstillet til fordel for beboelseslejere, og på den anden side aftaler mellem et af *udlejer* valgt "mellemed", og fremlejetager, hvor ordningen kan tjene et anerkendelsesværdigt formål., se f.eks. T:BB 2017.511 Ø, nævnt i afsnit 2.

Samlet må man antage, at boliglejelovene fra og med den 13. juni 2010 finder anvendelse for nye lejeaftaler mellem *udlejer* og lejer (fremlejegiver) i de beskrevne tilfælde, således at både form- og indholdsmæssige krav skal følge boliglejelovene. Samtidig må man antage, at udlejning gennem et af *udlejer* domineret selskab med henblik på boliganvendelse, alene betragtes som omgåelse af lejelovens værnsregler, hvis de hensyn, der ligger bag konstruktionen, har til formål at omgå lejelovens værnsregler, særligt *udlejer*s begrænsede opsigelsesmuligheder.

Kontrakter indgået inden den 13. juni 2010 om udlejning af et eller flere boliglejemål med henblik på fremleje er fortsat omfattet af erhvervslejeloven i forholdet mellem *udlejer* og lejer. Indeholder en sådan aftale mulighed for, at lejer kan afstå brugen af lejemålene, jf. nærmere herom i kommentaren til ELL § 55, vil en afståelse ikke medføre, at hovedlejeforholdet omfattes af boliglejelovene. Udløber en tidsbegrænset lejeaftale, der er indgået med henblik på fremleje til boligformål, og indgår parterne ny aftale samtidigt med udløb eller efter udløbstidspunktet, vil den ny lejeaftale være underkastet boliglejelovens regulering. Forlænges en tidsbegrænset aftale, indgået inden 13. juni 2013, og inden aftalen udløber, vil hovedlejeaftalen formentlig hvis intet andet er aftalt, fortsat være underkastet erhvervslejelovens og ikke boliglejelovens regulering.

Bortfalder eller tilsidesættes en tidsbegrænset lejeaftale anses lejeaftalen herefter for indgået på almindelige opsigelsesvilkår. *Udlejer* har adgang til genforhandling, jf. ELL § 63, stk. 4, forudsat lejeaftalen er indgået den 1. januar 2000, eller senere. Kræver *udlejer* ikke genforhandling, eller har *udlejer* ikke denne ret, løber aftalen videre på de gældende lejevilkår, og i mangel af aftale reguleret efter ELL, såfremt aftalen er indgået inden den 13. juni 2010. Grunden er, at en fortsættelse af lejeforholdet ikke beror på aftale, men derimod på ELL § 63, stk. 4.

Se i øvrigt om U 2014.909 H (T:BB 2014.180), i afsnit 2 i kommentaren til § 86.

Det bemærkes, at ændringen af LL § 1, stk. 1, kan give anledning til fornyet overvejelse om, hvorvidt beboelseslejligheder, udlejet alene med henblik på

fremleje til boligformål, medregnes, hvor antallet af lejemål i en ejendom er afgørende for lejers retsstilling. Efter LL § 100 har udlejer under visse vilkår pligt til at tilbyde ejendommen til lejerne. Boliglejere har under visse vilkår bytteret, jf. LL § 73. Overalt, hvor lejeloven lader lejers retsstilling bero på ejendommens antal beboelseslejligheder, har det teoretiske udgangspunkt før lovændringen i juni 2010 nok været, at boliglejemål udlejet på en erhvervslejekontrakt ikke tæles med, når antallet af beboelseslejligheder opgøres. Det er muligt at dette udgangspunkt ændres med baggrund i den ændrede formulering af LL § 1, stk. 1.

Med virkning fra den 1. april 2013 er erhvervslejelovens § 1 ændret ved indsættelse af nyt stk. 3 og 4. Herefter gælder erhvervslejeloven, hvis der sker udlejning af almene boliger eller almene ældreboliger til virksomheder m.v. med henblik på videreudlejning til beboelse. Det samme gælder udlejning af visse ustøttede private plejeboliger og ældreboliger. Lovens forarbejder indeholder i øvrigt ingen referencer til ændringen af LL § 1 fra juni 2010.

5. S sammensatte kontraktforhold

Udtrykket “sammensatte kontraktforhold” benyttes ofte om en flerhed af aftaletyper, hvis rubricering i relation til lejelovgivningen har voldt tvivl. Det drejer sig om aftaler, der både angår brug af “lokaler” samt andet end “lokaler”. Det beror på en samlet vurdering af aftalens væsentligste indhold, om den omfattes af erhvervslejeloven.

Leasingaftaler om fast ejendom er nært beslægtet med leje, og rummer typisk samme ingredienser, som en lejeaftale om fast ejendom i almindelighed gør. Forpagtningsaftaler og franchising falder ofte uden for begrebet “leje” i erhvervslejelovens forstand, uanset at aftalen omfatter brug af “lokaler” eller “hus eller husrum”. Leasingaftaler angår ofte “sale and lease back”, hvor ejeren sælger til et leasingselskab og samtidig lejer ejendommen. En anden type aftale er, når et leasingselskab påtager sig at opføre ejendommen til brug for leasingtageren. Leasingselskabet opfører i henhold til entreprisekontrakt ejendommen, og betaling for brugen sker gennem en leasingaftale. Det er også muligt, at leasingselskabet, efter anvisning fra den kommende bruger, køber en eksisterende ejendom og finansierer købet af ejendommen ved at indgå en leasingaftale med den kommende bruger af ejendommen. Uden for sale and lease back-tilfældene er finansieringsmomentet også tit fremherskende.

T:BB 2009.493 Ø: En kommune opførte et bygningskompleks med hotel, koncerthus, m.v., og indgik “forpagtningsaftale” med et kommanditselskab om brugen heraf. Kommanditselskabets ret til at råde over ejendommen var nøje aftalereguleret. Selskabet be-

talte omsætningsbaseret vederlag, efter først at have betalt fast afgift. Driftsudgifter var i et vist omfang delt mellem parterne. I anledning af kommunens ønske om at opsiges selskabet, opstod tvist om, hvorvidt aftalen var reguleret af erhvervslejeloven. Landsretten lagde vægt selskabets relativt uhindrede adgang til at benytte ejendommen, og at selskabet *“ikke var pålagt forpligtelser til at udføre driftmæssige opgaver vedrørende kommerciel udlejning til særlige formål”*. De aftalte vilkår for brugen *“var ikke så usædvanlige for et erhvervslejemål, at vilkårene hver for sig eller tilsammen kunne føre til”* at aftalen faldt uden for erhvervslejelovens område.

T:BB 2008.241 Ø: En kommune overdrog vederlagsfrit en grund til en fond med henblik på etablering af en børneinstitution på vilkår blandt andet, at ejendommen med bebyggelse efter påkrav fra kommunen kunne kræves overtaget vederlagsfrit af kommunen, dog tidligst efter 40 år. Fonden opførte bygningerne med offentligt støttet finansiering i henhold til dagældende byggestøttelov. Denne finansiering dækkede byggeudgiften fuldt ud. Fonden varslede på et tidspunkt markedslejerhøjelse over for kommunen, som bruger af bygningerne. Aftalen var ikke omfattet af erhvervslejeloven.

GD 2003/34 Ø: Sale and lease back-aftale blev ikke anset for omfattet af erhvervslejeloven. Efter salg af ejendommen fortsatte sælgers brug af denne. Aftalen var benævnt lejeaftale, og nogle få bestemmelser i parternes aftale henviste til lejelovgivningen. Retten lagde efter en samlet bedømmelse hovedvægten på de oprindelige parterers hensigt, kontraktens hovedelement, de løbende ydelsers beregning, og fordelingen af henholdsvis ejerbeføjelser og ejerforpligtelser mellem parterne og fandt, at retsforholdet måtte anses som finansiel leasing, der falder uden for lejelovgivningen.

U 2001.1068 H (T:BB 2001.310/2): Udlejer og lejer indgik et sæt aftaler, bestående af en totalentreprisekontrakt for opførelse af en ejendom, samt en lejeaftale vedrørende den samme ejendom. Lejemålet var uopsigeligt i 10 år. Lejen fastsattes som procentdel af anskaffessummen, og lejer havde køberet til ejendommen. Aftalen var betegnet som købeaftale og henviste til typeformular A 1979. Ved en efterfølgende (ny) aftale mellem parterne på grund af lejers økonomiske forhold, blev lejeafsetsættelsen ændret til at være overskudsbestemt, og køberetten bortfaldt. Aftalens betegnelse, henvisningen til Boligministeriets standardbetingelser, lejens beregning efter den nye aftale, samt køberettens bortfald var de omstændigheder Højesteret især tillagde vægt, da retten fandt aftalen omfattet af lejeloven.

T:BB 2000.321 V (GD 2000/32): Aftaleparterne havde indgået tidsbegrænset forpagtningskontrakt om en restaurant, som ikke blev forlænget, hvorfor ejeren begærede forpagteren udsat af lokalerne. Forpagtningskontrakten indeholdt blandt andet vilkår om, at forpagteren skulle betale leje, svarede til udgifterne forbundet med drift af ejendommen, samt en forpagtningsafgift. Forpagteren havde ret til at bruge og pligt til at vedligeholde virksomhedens driftsinventar. Forpagteren gjorde gældende, at der var tale om et lejeforhold og at lejeforholdet skulle fortsætte uden tidsbegrænsning, på grund af overskridelse af 1-månedesfristen i LL § 80, stk. 2. Landsretten fandt, at forpagtning af restauranten ikke var omfattet af lejelovgivningen.

U 1999.401 H (T:BB 1999.132, GD 1999/09): En leasingaftale vedrørende ejendomme til hoteldrift faldt uden for erhvervslejerereguleringsloven. Leasingydelseerne var ikke fast-

lagt ud fra “det lejedes værdi”, men med baggrund i den forrentning og nedskrivning af den investerede kapital, parterne havde lagt til grund. Efter en uopsigelighedsperiode var der tillagt brugeren ret til at købe ejendommen til den nedskrevne værdi. Højesteret fandt, at leasingaftalerne med hensyn til rettigheder og forpligtelser adskilte sig så væsentligt fra sædvanlige aftaler om erhvervslejemål, at aftalerne faldt uden for erhvervslejerreguleringsloven.

U 1994.330 Ø: En leasingaftale var omfattet af erhvervslejerreguleringslovens § 5. Leasingkontrakten omfattede alene brugen af en fast ejendom og adskilte sig med hensyn til de væsentlige rettigheder og forpligtelser ikke afgørende fra større erhvervslejeaftaler. Leasingkontrakten indeholdte bestemmelse om, at lejelovgivningens regler, specielt vedrørende lejeafståelse, ikke fandt anvendelse. Landsretten tiltrådte, at aftalen var omfattet af erhvervslejerreguleringsloven, da der ikke var godtgjort momenter der talte imod.

Det gør ingen forskel, at forholdet dengang blev bedømt i forhold til erhvervslejerreguleringsloven. Resultatet ville være det samme under erhvervslejeloven.

Dommene er konkrete i deres begrundelser. Afgørende er som udgangspunkt, om den væsentligste del af aftalekomplekset er brugsret til (tomme) lokaler, eller om parterne snarere har søgt at regulere andre forhold end brugen af lokaler. Hvis kontraktens væsentligste indhold vedrører brug og vedligeholdelse af “lokaler” reguleres aftalen af erhvervslejeloven, uanset aftalen betegnes sig som “forpagtningsaftale” eller benytter anden betegnelse end “lejeaftale”.

Når tvister om sådanne kontraktforhold dukker op, skyldes det typisk erhvervslejelovens ufravigelige værnsbestemmelser, som en af parterne i kontraktforholdet ønsker at påberåbe sig. Den betegnelse, parterne har givet kontrakten, f.eks. “forpagtningsaftale” eller “leasingaftale”, udelukker ikke fra at anse aftalen for at være omfattet af erhvervslejeloven og dermed også erhvervslejelovens ufravigelige regler, se også afsnit 2 i kommentaren til § 65. Aftalens betegnelse kan være et moment blandt flere, der indgår i rettens bedømmelse. Det er ikke afgørende, hvorvidt den tvist, der konkret måtte være opstået mellem parterne, særligt har at gøre med de lokaler, kontrakten omfatter, f.eks. om lokalernes vedligeholdelse, eller om den konkrete tvist relateres til benyttelse af frie arealer eller andre faciliteter end “lokaler”. Kontraktforholdet må karakteriseres i forhold til de dominerende aftaleingredienser, og ikke i forhold til hvad tvisten mellem parterne konkret måtte dreje sig om. I litteraturen har boligejelovgivningens præceptive karakter spillet en rolle for, om man anså finansiel leasing for omfattet af lejelovgivningen.

Når der kan opstå tvivl om, hvorvidt kontraktforhold undergives erhvervslejelovens regulering eller ej, er det ofte, fordi parterne netop ved en og samme aftale har vilkårssat brug af lokaler under en helhed, der også indbefatter andet end lokaler.

U 2015.3000 V (T:BB 2015.450, GD 2015/47): To parter havde indgået aftale med overskriften "Forpagtningsaftale", hvorefter forpagteren fik retten til at benytte nogle rå driftsbygninger på landbrugsjord, men overtog ikke driften af jorden. Det var indgået aftale om udbringning af gylle fra svineholdet i bygningen Landsretten fandt, at brugen af bygningerne udgjorde det væsentligste element i aftalen både hvad angik brugsrettens udstrækning og økonomiske interesse i kontrakten. Retten til udbringning af gylle ansås som et accessorium til brugen af bygningerne. Herefter var aftalen omfattet af erhvervsleje-loven, og afståelse efter ELL § 55 derfor mulig. Da lejeren var gået konkurs indeholder dommen også stillingtagen til evt. ophør af aftalen som følge af konkursen. Se afsnit 7 i kommentaren til § 55.

Har parterne derimod valgt at oprette en flerhed af kontrakter dels om lokaler, dels drift f.eks. af en restaurant, eller brug af inventar, opstår der ikke tvivl af den ovenfor omtalte karakter. Derimod opstår der behov for at tage stilling til, hvorvidt en flerhed af kontrakter udgør hinandens indbyrdes forudsætning. Ophører én blandt flere kontrakter mellem parterne må man på sædvanlig måde tage stilling til, om dette medfører ophør af de øvrige kontrakter ud fra et forudsætnings-synspunkt, i mangel af udtrykkelig aftale.

6. Blandede lejemål

Erhvervslejereguleringsloven, som er ophævet ved erhvervslejelovens ikrafttræden, indeholdt i § 1, stk. 2, en regulering af lejeaftaler omfattende såvel lokaler, der anvendes til beboelse, som lokaler, der anvendes til andet end beboelse, forudsat lokalerne var beliggende i hver sin fysiske enhed. Erhvervslejereguleringslovens regler om "det lejedes værdi" samt skatte- og afgiftsreguleringer skulle anvendes for lokaler, der alene anvendtes til andet end beboelse, hvor disse var fysisk adskilt fra beboelsedelen. Det er denne tankegang, der er videreført ved ELL § 1, stk. 2, jf. LL § 3, 2. pkt.

Har parterne i et lejeforhold oprettet én lejeaftale, der både angår lokaler til beboelse og lokaler, der udelukkende skal anvendes til andet end beboelse, taler man om "blandede lejemål". LL § 3, 1. pkt., fastslår, at lejeloven også finder anvendelse, når "*en lejlighed delvist er udlejet til andet end beboelse*". LL § 3, 2. pkt., undtager dog regler om lejefastsættelse og det lejedes forbedring fra lejelovens område, når lokaler er "*omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.*". ELL § 1, stk. 2, medfører, at erhvervslejeloven finder anvendelse på erhvervsdelen for så vidt angår lejeregulering og forbedring, når "*lokalerne [er] beliggende i hver sin fysiske enhed ...*".

Er forholdet herefter det, at parterne har indgået en lejeaftale om blandet anvendelse af de lejede lokaler, og disse lokaler må betragtes som "fysisk adskilte",

finder alene erhvervslejelovens regler om lejeregulering og adgang til forbedringsforhøjelse anvendelse på erhvervsdelen, mens boliglejelovene finder anvendelse i alle andre spørgsmål om regulering af lejeforholdet mellem parterne. Boliglejelovens andre regler – bortset fra lejeregulering og forbedring – så som vedligeholdelse, opsigelse og ophævelse, finder derfor anvendelse *såvel* på boligdelen som erhvervsdelen.

Såfremt der *ikke* er tale om fysisk adskillelse, reguleres både bolig- og erhvervsdel i enhver henseende af boliglejelovene. Afhængigt af, om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ikke-reguleret kommune, jf. BRL § 2, vil det således være lejeloven og/eller boligreguleringsloven, der bestemmer retsforholdet.

Herefter bliver det afgørende, hvornår lokaler, i lovenes forstand, er “beliggende i hver sin fysiske enhed”. Østre Landsrets dom, refereret U 2005.114 Ø (T:BB 2005.58) tager stilling hertil. Landsrettens dom rummer desuden en grundig gennemgang af forarbejderne til erhvervslejereguleringslovens § 1, stk. 2.

U 2005.114 Ø (T:BB 2005.58): Lejemålet var indrettet sådan, at erhvervsdelen og boligdelen havde fælles entre ud til en hovedtrappe. Fra entredøren var der en gang. Fra denne var der adgang til 3 erhvervslokaler. Alle erhvervslokaler var udstyret med aflåselige døre, med brevsprække, ud mod gangen. Samme gang førte til beboelsesdelen, men uden aflåselig dør til denne del.

Det fremgår af landsrettens dom blandt andet:

“Formulering “beliggende i hver sin fysiske enhed” i § 1, stk. 2, i lov nr. 934 af 20. december 1999 om leje af erhvervslokaler m.v. svarer til formuleringen i § 1, stk. 2, i lov nr. 829 af 21. december 1988 om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. ...

Boligministeren havde i Folketingssamlingen 1986-87 fremsat et lovforslag (nr. 57) til en erhvervslejelov, som imidlertid ikke blev vedtaget. Dette lovforslags § 1, stk. 2, henviste til registrering i BBR-registret som afgørende for afgrænsningen mellem reglerne om adgangen til huslejeafståsættelse i de forskellige regelsæt. Den gennemførte lov fra 1988 byggede på et lovforslag (nr. 22), som var blevet fremsat i den følgende Folketingssamling (1988-89) og som i forhold til det tidligere lovforslag var ændret således, at § 1, stk. 2, i stedet for registreringen i BBR henviste til den fysiske adskillelse af lokalerne som afgørende for, om lejereguleringen i blandede lejemål skulle ske efter reglerne for erhvervslejemål eller efter reglerne for beboelseslejemål, det vil sige ...” ...

I forbindelse med Folketingets Boligudvalgs behandling af det senere vedtagne lovforslag til erhvervslejeloven stillede udvalget et spørgsmål til boligministeren, som denne den 15. november 1988 besvarede således: “Ved det oprindelige fremsatte lovforslag L57 til erhvervslejelov anvendtes BBR-registreringen som grundlag for, hvorvidt de blandede lejemål skulle betragtes som ét eller flere lejemål. På baggrund af udtalelser fra Landsforeningen af Ejere af Udlejningsejendomme om den erfaringsmæssige usikkerhed omkring den faktiske registrering er bestemmelsen ændret til den nu foreliggende således, at det uanset registrering i BBR-registret er den fysiske adskillelse af lokalerne, der er afgørende. Jeg er imidlertid enig i, at en “fysisk enhed” efter forslaget § 1, stk. 2, forstås på samme måde som enhedsbegrebet i Bygnings- og Boligregistreret som også anført i Boligministeriets cirkulære af

6. januar 1987 om etablering af Bygnings- og Boligregistreret, det vil sige et sammenhængende areal i en bygning, hvortil der er selvstændig adgang med tilknyttet adresse”.

Uanset at hver af dørene til erhvervsdelen var forsynet med lås og brevsprække, fandt landsretten herefter ikke, at erhvervsdelen og boligdelen lå i hver sin fysiske enhed, sådan som begrebet “fysisk enhed” må forstås ifølge de citerede forarbejder til loven.

Er der tale om selvstændig adgang til henholdsvis beboelsesdel og erhvervsdel og beboelses- og erhvervsdel er tildelt hver sin postadresse, er der ingen tvivl om, at de under ét udlejede lokaler ligger i hver sin fysiske enhed.

Er lejen fastsat som en samlet leje for både erhvervsdelen og boligdelen og er erhvervs- og boligdelen “fysisk adskilte”, opstår der behov for fordeling af lejen mellem boligdel og erhvervsdel, i hvert fald når der skal ske regulering for henholdsvis bolig- og erhvervsdelen. Se nærmere herom f.eks. GD 2004/76 Ø, og om lejeregulering som følge af øgede skatter og afgifter for sådanne lejemaal, afsnit 4 i kommentaren til § 10.

Såfremt lejer efter lejeforholdets indgåelse foretager ændringer i det lejede uden udlejers samtykke, fører dette ikke til en anden bedømmelse af lejekontrakten. Såfremt lejer derfor f.eks. har nedbrudt en adskillelse mellem beboelsesdel og erhvervsdel og skabt åben forbindelse, ændrer dette ikke lejers retsstilling.

Som bemærket i indledningen er forudsætningen for at tale om “blandede lejemaal”, at der som udgangspunkt foreligger en og kun én kontrakt parterne imellem. Har parterne indgået to kontrakter respektive om boligdelen og erhvervsdelen, er henholdsvis boliglejelovene og erhvervslejeloven fuldt ud regulerende for henholdsvis boligdelen og erhvervsdelen.

Undertiden fører konkrete omstændigheder til at bedømme en flerhed af kontrakter som ét kontraktforhold.

Utrykt ØLD af 27. august 2009 (23. afd. a.s. nr. B-2175-08, nr. B-2176-08 og nr. B-2177-08): Mellem udlejer og lejer var der på forskellige tidspunkter i lejeforholdet indgået syv kælderlejekontrakter. Kælderlejekontrakterne var indbyrdes forskellige, blandt andet om lejberegning. Kælderlokalerne benyttedes som lager for butikken i stueetagen. Kontrakten om butiksljemålet var indgået, da denne lejer løbende tilknyttede kælderlejemål ifølge aftale med udlejer. Den tidligere ejer af ejendommen havde i en lang årrække foretaget samlet lejeopkrævning for butikslokale og de syv kælderlejemål. Nuværende ejer havde varslet lejeregulering under ét for samtlige 8 erhvervslejemål, butik og kælderlokaler. Lejer bestred, at varsling med baggrund i én samlet leje gyldigt kunne foretages, idet lejeforhøjelsens størrelse skal fremgå for hvert enkelt lejemål. Landsretten anførte herom: *“Efter de anførte afgivne forklaringer lægges det til grund, at lejen i en længere årrække som alt overvejende hovedregel er opkrævet samlet for butiksljemålene og de tilhørende kælderlejemål ... Ved overtagelsen af ejendommen i 2005 gennemførte U som følge af uklarhederne omkring kælderlejemål en landinspektøropmåling og fik i den forbindelse bistand af L. Der er ikke efterfølgende fra L's side gjort indsigelse mod*

de arealopgørelser, som landinspektøren kom frem til, og de har dannet grundlag for lejeopkrævningerne i U's ejertid. Under disse omstændigheder findes L's butikslokale med tilhørende kælderlokaler med hensyn til opkrævning og regulering af leje at måtte behandles som ét samlet kontraktforhold ...”

Der var herefter ikke grundlag for at tilsidesætte den under ét foretagne varsling af lejeforhøjelse for alle 8 lejemål som ugyldig.

T:BB 2008.137 Ø: Sagen vedrørte fastsættelse af lejen for et værksted og en garage. Der forelå i sagen kun én skriftlig lejekontrakt, der vedrørte værkstedet. Lejeaftalen vedrørende garagelejemålet beroede på korrespondance. Udlejer varslede først lejeforhøjelse under ét for begge lokaler, men som følge af lejers indsigelse varsledes på ny, denne gang således at udlejer opdelte varsling af lejeforhøjelse for garage og værksted i to varslinger. Landsretten tiltrådte, at der var tale om to lejemål beroende på to forskellige aftaler indgået på forskellige tidspunkter. En samlet varsling af lejeforhøjelse for begge lokaler var derfor ugyldig.

Afgørelserne er ikke forenelige.

T:BB 2008.32 Ø: Landsretten anså to selvstændige lejekontrakter indgået på samme tid som ét lejekontraktforhold i relation til lejers mulighed for at afstå et blandet lejemål i henhold til almenlejelovens § 70.

Domstolenes vurdering af en flerhed af kontrakter, uden indbyrdes tidsmæssig sammenhæng, som værende én og samme kontrakt kan føre til vanskeligheder. Såfremt butiks- og kælderlejer efter 2009-afgørelsen, nævnt lige ovenfor, måtte ønske at opsig et eller flere kælderlejemål, kan dette ikke være hindret af betragtningen om at flere kontrakter anses som en “enhed”. Såfremt lejer ønsker at varsle lejenedsættelse efter ELL § 13, kan lejer formentlig heller ikke være bundet til at varsle lejenedsættelse under ét for samtlige (kælder)lejemål, men må have mulighed for at varsle lejenedsættelse for de lejemål, hvor aktuel leje står i væsentligt misforhold til markedslejen. En række andre eksempler kan nævnes. Det er vanskeligt at forlige sig med, at hensigtsmæssighedsbetragtninger eller udlejers årelange praksis skal kunne få indflydelse på bedømmelsen af retsforholdet til skade for lejer. Kun ved isoleret at bedømme hvert enkelt kontraktforhold for sig, opnås der sikkerhed for såvel udlejers som lejers retsstilling, når en af parterne i kraft af varslingsbestemmelser, opsigelsesregler m.v. ønsker en ændring i kontraktforholdet, eller at bringe en blandt flere lejeaftaler med samme udlejer til ophør gennem opsigelse.

7. Litteratur

Halfdan Krag Jespersen, Lejeret 1, 1989, side 21-50, 59-61

Niels Grubbe, Erhvervslejeloven, side 25-43

Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, 2019, side 23-49

Karin Laurson m.fl., Erhvervslejeret, 2013, side 11-27

B. R. Bjørst og Erik Larsson, T:BB 2002.81, Lejeregulering i almene boligorganisationers ældre erhvervslejemål

H. Kallehaug, U 1971B.86, Nogle bemærkninger om analogi fra lejelovgivningen

Halfdan Krag Jespersen, T:BB 1998.27, Er finansiel leasing af fast ejendom omfattet af lejelovgivningen?

Niels Gangsted-Rasmussen, U 1995B.83, Temaer fra erhvervslejeretten (punkt 1)

Poul Gade, U 1993B.105, Er aftaler om finansiel leasing omfattet af lejelovgivningen?

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

Som eksempler på særlige regler i anden lovgivning fremhæver motiverne L 1960 141 om Københavns Frihavn, ændret senest ved L 2007 nr. 551, og L 1985 234, ændret ved L 1989 376, jf. LBK nr. 1718 af 18. december 2010. Efter den sidstnævnte lov, § 3 a, gælder, at forpagtningskontrakter, der indgås mellem en leverandør af motorbrændstoffer og en forhandler, der har forpagtet leverandørens ejendom, fra leverandørens side tidligst kan opsiges med et års varsel. Samme mindstevarsel kræves til væsentlige vilkårsændringer med hjemmel i en sådan forpagtningskontrakt. Udgangspunktet er, at sådanne kontrakter ikke er omfattet af lejebegrebet, hvorfor det kan fremstå en smule misvisende at anføre reglerne om benzinforhandlerkontrakter i motiverne til erhvervslejeloven.

Såfremt retsforholdet mellem forhandler og leverandør nemlig må bedømmes som en lejeaftale, fordi der i forpagtningsforholdet indgår relativt betydelige lokaler, er forhandleren efter omstændighederne omfattet af erhvervslejeloven.

Apotekerloven, LBK nr. 801, af den 12.06.2018, indeholder visse særbestemmelser. Der henvises herom til afsnit 13 i kommentaren til § 55 ("afståelse" af apotekerlejemål).

Litteratur

Niels Grubbe, Erhvervslejeloven, side 47-48

Karin Laursen m.fl., Erhvervslejeret, 2013, side 11-12

§ 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.**

Udstykningslovens § 2 fastlægger begrebet “én ejendom”. Den kan enten bestå af et matrikelnummer eller af flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. Desuden kan den bestå af en bygning på lejet grund eller af en ejerlejlighed. Med ELL § 3, nr. 1, og 2, refereres der således direkte til udstykningslovens § 2, stk. 1. For så vidt angår ejerlejligheder referer ELL § 3, nr. 4, til EJL § 4, stk. 1. Når en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad og behandles i det hele som en selvstændig fast ejendom. Det samme gælder bygninger, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet, jf. TL § 19, stk. 1.

Definitionen af én ejendom svarer således helt til den definition, der benyttes i anden lovgivning.

Lejekontraktens parter har ret til frit at aftale, at flere selvstændige matrikelnumre tilhørende samme ejer tilsammen skal anses som “én ejendom”, eller at dele af et matrikelnummer skal betragtes som “én ejendom”. Dette kan have betydning i flere henseender, f.eks. aftaler om lejers konkurrencebeskyttelse. Samme hensyn kan føre til aftale om, at flere ejerlejligheder anses for at udgøre én fast ejendom i bestemte kontraktrelationer.

Lejelovens ejendomsbegreb bygger på matrikelbetegnelsen, medmindre andet fremgår, jf. til eksempel LL § 73, stk. 6. Boligreguleringsloven indeholder i § 4 a særlige regler om det “udvidede ejendomsbegreb”. En fast ejendom i boligreguleringslovens forstand fastlægges efter det “udvidede ejendomsbegreb”, medmindre andet fremgår af loven. Der er således ikke sammenfald mellem de tre loves ejendomsbegreber.

Et særligt spørgsmål opstår, når flere bygninger på samme matrikelnummer er taget i brug på forskellige tidspunkter. Efter boligreguleringsloven er det i visse relationer afgørende, hvornår en ejendom “er taget i brug”. Spørgsmålet forfølges ikke nærmere her, da en detaljeret redegørelse for de særlige problemer, der opstår i relation til begrebet “taget i brug”, knytter an til boliglejelovene og ikke erhvervslejeloven. Når det dog nævnes, skyldes det, at hensættelser til udvendig vedligeholdelse i henhold til boligreguleringslovens § 18 b, foretages såvel for boliglejemål som erhvervslejemål. Det har derfor nogen betydning at afgøre, hvornår en ejendom er “taget i brug”. Højesteret har, jf. U 2013.1530 H (T:BB 2013.296), bestemt, at en (successiv) fysisk ibrugtagning før 1970, forudsat den fornødne offentlige tilladelse, indebærer at den *samlede* ejendom er taget i brug før 1970, uanset om indflytning i betydeligt omfang har fundet sted efter den 1.1. 1970 (i relation til BRL § 18 b). Dommen ændrer tidligere gældende landsretsretspraksis.

Litteratur

Randi Michelsen, Festskrift, Lejelovgivningens regler om binding af hensættelsesbeløb i Grundejernes Investeringsfond, 1996, side 49-54

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

Bestemmelsen angår deklaratoriske reglers betydning for et kontraktforhold.

Afgørende bliver således almindelig fortolkning af erhvervslejeaftalen med henblik på at fastlægge omfanget af parternes rettigheder og forpligtelser. Efter LL § 4, stk. 2, gælder, at en ændring af lejers deklaratorisk retsstilling skal fremgå “udtrykkelig” af aftalen. Et krav om “udtrykkelighed” er ikke medtaget i erhvervslejeloven. Det beror derfor på en almindelig fortolkning af aftalen, hvorvidt parterne konkret har fraveget deklaratoriske bestemmelser.

Der foreligger et stort antal afgørelser om erhvervslejeregulering, hvor parterne har aftalt regulering efter nettoprisindeks, efter omsætning eller efter anden specifik reguleringsmetode. Hvorvidt den deklaratoriske regel i ELL § 13 må anses for frafaldet af parterne, når bestemmelsen ikke direkte er nævnt i aftalen som en reguleringsmulighed ved siden af f.eks. nettoprisindeksring eller lignen-

de, har givet anledning til betydelig tvivl. Se nærmere i afsnit 4.4 i kommentaren til § 13.

Med Højesterets domme i U 2015.2429 H (T:BB 2015.403, GD 2015/ 28), U 2012.3561 H (T:BB 2013.7, GD 2012/101), U 2012.871/2 H (T:BB 2012.184, GD 2012/41), og U 2011.3469 H (T:BB 2012.57, GD 2012/20), samt GD 2017/75 Ø er erhvervslejelovens konkrete anvendelse som tilbagefaldslov afklaret. Det vil således bero på almindelig aftaleretlig fortolkning, hvorvidt parternes hensigt har været, at erhvervslejelovens deklatoriske regler skal gælde ved siden af parternes aftaler, eller en part må antages at have givet afkald herpå.

Litteratur

Karin Laursen m.fl., Erhvervslejeret, 2013, side 40-43