

# Brugen af sammenligningslejemål ved vurderingen af markedslejen

---

Ann kristin Havnegjerde

**STUDIENUMMER: 20114198**

Vejleder: Louise Faber

# Titelblad

**Eksamen: Kandidateksamen**

**Uddannelsessted:** Aalborg Universitet

Jura

Niels Jernes Vej 6b, 9220 Aalborg Øst.

**Titel på projektet:**

**Dansk:** "Brugen af sammenligningslejemål ved vurderingen af markedslejen"

**Engelsk:** "The use of comparison properties in the evaluation of the market rent"

**Afleveringsdato:** 11. August 2016

**Vejleder:** Louise Faber

**Studerende:**

---

Ann-Kristin Eikrem Havnegjerde  
Studienr.: 20114198

## Innholdsfortegnelse

<b>Kapitel 1</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1. Introduktion</b> .....	<b>5</b>
1.1.1. Indledning.....	5
<b>1.2. Lejens størrelse og regulering</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3. Begrebet ”markedsleje”</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4. Bevis for markedslejen</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5. Problemformulering</b> .....	<b>9</b>
<b>1.6. Afgrænsning</b> .....	<b>9</b>
<b>1.7. Metode</b> .....	<b>10</b>
<b>Kap 2. Beliggenhedens betydning for markedslejefastsættelsen</b> .....	<b>11</b>
<b>2.1. Krav om beliggenhed i samme etage?</b> .....	<b>11</b>
2.1.1. Retstilstanden før ELL .....	12
2.1.2. Retstilstanden efter ELL .....	12
<b>2.2. Krav om beliggenhed i samme gade?</b> .....	<b>14</b>
2.2.1. Retstilstanden før ELL .....	14
2.2.2. Retsstillingen efter ELL.....	18
<b>2.3. Krav om beliggenhed i samme by?</b> .....	<b>20</b>
2.3.1. Retstilstanden før ELL .....	21
2.3.2. Retstilstanden efter ELL .....	23
<b>2.4. Krav om beliggenhed i et center</b> .....	<b>24</b>
2.4.1. Retstilstanden før ELL .....	25
<b>2.5. Konklusion vedrørende beliggenhed</b> .....	<b>28</b>
<b>Kap.3 Anvendelsens betydning for fastsættelse af markedsleje</b> .....	<b>30</b>
<b>3.1. krav om anvendelse til samme branche?</b> .....	<b>30</b>
3.1.1. Retstilstanden før ELL .....	31
3.1.2. Retstilstanden efter ELL .....	34
<b>3.2. aftaler om specifik anvendelse af lejemålet</b> .....	<b>39</b>
3.2.1. Retstilstanden før ELL .....	40
3.2.2 Retstilstanden efter ELL .....	40
<b>Kap.4</b> .....	<b>44</b>
<b>4.1. Konklusion</b> .....	<b>44</b>

<b>4.2. English summary</b> .....	<b>47</b>
<b>4.3. Litteraturliste</b> .....	<b>48</b>
4.3.1. Bøger og artikler .....	48
4.3.2. Love og bemærkninger .....	48
4.3.3. Domme .....	49
4.3.3.1. Domme afsagt før ELL.....	49
4.3.3.2. Domme afsagt efter ELL.....	49

# Kapitel 1

## 1.1. Introduktion

### 1.1.1. Indledning

I dagens samfund er der et stort antal lejemål der bliver udlejet, både private udlejninger, såvel som erhvervslejemålsudlejninger. Erhvervslejeloven regulerer retsforholdet mellem udlejer og lejer, når lokalet der udlejes, benyttes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven § 1, stk.1. Ved udlejning til erhvervsdrivende er udgangspunktet, at lejens størrelse og regulering kan aftales mellem parterne, jf. erhvervslejeloven § 9. Hvis der ikke foreligger en aftale mellem parterne omhandlende størrelsen på lejen, vil denne udgøre det beløb, som svarer til markedislejen, jf. erhvervslejeloven § 9, stk.2.

At det er aftalen der er udgangspunktet for retsforholdet mellem parterne, kan være både til gunst og til ugunst for begge parter.<sup>1</sup> På den ene side, kan man antage, at den aftalte leje mellem parterne kan være en leje, der ikke genspejler det respektive billede af den aktuelle lejeværdi for den gældende lejeaftale. Lejer kan dermed i nogle tilfælde blive siddende med en leje der er for høj i forhold til det lejeforholdets aktuelle værdi. På den anden side, kan der mellem parterne være aftalt en leje der er for lav, og udlejer vil således ikke få den gevinst for udlejningen, som denne kunne have haft, hvis lejen var bleven fastsat ud fra en vurdering af lejeaftalens aktuelle værdi. Det er derfor i erhvervslejeloven indsat en bestemmelse i § 13, hvor det fremgår, "at hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedislejen, hvis den gældende leje er væsentlig lavere eller væsentlig højere end markedislejen". Bestemmelsen åbner muligheden for, at begge parter i aftalen kan kræve lejen justeret til markedislejen. Der er mange spørgsmål, der kan stilles i forbindelse af markedislejens fastsættelse. Projektets hovedfokus vil ligge på, hvornår et sammenligningslejemål anses for at være sammenlignelig med det omtvistede lejemål, herunder med henblik på lejemålets beliggenhed og anvendelse.

---

<sup>1</sup> Niels Gangsted Rasmussen i TBB2011.121: "Markedslejen til tiltrængt hovedeftersyn".

## 1.2. Lejens størrelse og regulering

Udgangspunktet i dansk ret vedrørende lejens størrelse og regulering ved udlejning af erhvervslokaler er, at lejen reguleres efter parternes aftale, jf. Erhvervslejeloven § 9. Denne bestemmelse anfører at, "Fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering sker efter parternes aftale ". Hvis parterne ikke har aftalt lejens størrelse, skal lejen udgøre det beløb, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold, jf. Erhvervslejeloven § 9, stk.2.

Endvidere kan lejen reguleres efter Erhvervslejeloven § 13, stk.1. Bestemmelsen anfører, at lejen kan kræves reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentlig højere eller væsentlig lavere end markedslejen. Bestemmelsen giver begge parter adgang til, at kræve lejen justeret til markedslejen løbende under lejeforholdet.<sup>2</sup> Erhvervslejeloven § 13 er deklaratorisk, og kan dermed fraviges, hvis parterne vælger at aftale end anden form for regulering af lejen.<sup>3</sup> Bestemmelsen bliver brugt i tilfælde hvor der enten ikke er aftalt nogen leje, eller hvis en af parterne anmoder om at få lejen reguleret til markedslejen efter principperne i § 13.<sup>4</sup>

## 1.3. Begrebet "markedsleje"

Markedslejen bliver i dag i Erhvervslejeloven § 13 defineret som "den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand". Ved udtrykket "kyndig", menes der den leje, som en fornuftig udlejer og lejer ville aftale for lejemålet.<sup>5</sup> Dette omfatter tillige, at udlejer og lejer antages, at have et vidst kendskab til markedet.<sup>6</sup> I Bemærkningerne til lovforslaget, anføres det, at "udgangspunktet er således, at

---

<sup>2</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 995.

<sup>3</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 995.

<sup>4</sup> Niels Gangsted- Rasmussen mf., Erhvervslejemål, 2015, side 110.

<sup>5</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

<sup>6</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

parterne enten har en viden om de markedsmæssige lejevilkår for den pågældende type lejemål eller ved, hvordan man kan tilegne sig denne viden”.<sup>7</sup>

Ved vedtagelsen af Erhvervslejeloven i 2000, blev det daværende gældende begreb ”det lejedes værdi” erstattet med begrebet ”markedsleje”. I modsætning til den tidligere gældende Erhvervslejereguleringslov er det ikke længere et krav, at der skal lægges vægt på lejen for en repræsentativ del af lejemålene i kvarteret eller området.<sup>8</sup>

Formålet med at erstatte det daværende udtryk ”det lejedes værdi” med udtrykket ”markedslejen”, var at få et mere nutidig begreb. Dette indebærer, at lejen skulle fastsættes efter lejen på varslings tidspunktet, og at loven ikke indeholdt en begrænsning for hvilke bevismidler der kunne bruges.<sup>9</sup> Dette kommer til udtryk i Erhvervslejeloven § 13, stk.1, 3pkt., som henviser til retsplejeloven § 344, der omhandler den frie bevisbedømmelse. Den frie bevisbedømmelse indebærer, at retten på grundlag af det, der er fremlagt under forhandlingerne og bevisførelsen, afgør hvilke omstændigheder der skal lægges til grund for sagens pådømmelse, jf. Retsplejeloven § 344, stk.1 Formålet med henvisningen til retsplejeloven § 344 var, at det skulle være nemmere at kunne tilpasse lejen i tilfælde hvor det ikke var muligt at finde frem til markedslejen ved hjælp af sammenligningslejemål.<sup>10</sup>

#### **1.4. Bevis for markedslejen**

Den part, der kræver lejen reguleret til markedslejen efter erhvervslejeloven § 13, har bevisbyrden for, at lejen væsentlig afviger fra markedslejen, samt at den varslede leje svarer til den gældende markedsleje for lejemålet.<sup>11</sup>

Ved regulering til markedslejen efter erhvervslejeloven § 13 er udgangspunktet, at retsplejelovens § 344 om rettens frie bevisbedømmelse, finder anvendelse ved tvister vedrørende størrelsen af lejen, jf. Erhvervslejeloven § 13, stk.1, 3.pkt.

---

<sup>7</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996

<sup>8</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

<sup>9</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

<sup>10</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

<sup>11</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

Hensigten med henvisningen til retsplejeloven § 344, var at signalisere, at bevisførelsen kunne omfatte alle former for bevisførelse, og ikke udelukkende fremlæggelse af sammenligningslejemål.<sup>12</sup> Før Erhvervslejelovens ikrafttræden, var der blevet udviklet en retspraksis, hvor bevisførelsen skulle ske ved fremlæggelse af konkrete lejemål. Dette udgangspunkt er ikke længere gældende, og der kan nu fremlægges andre bevis som for eksempel syn og skøn og vidneforklaringer.<sup>13</sup> Ved vurderingen af markedslejen, er det som udgangspunkt stadig sammenligningslejemål, der er det primære bevismiddel,<sup>14</sup> dog har syn og skøn også blevet almindelig at bruge som bevismiddel.<sup>15</sup>

Ved brug af sammenligningslejemål som bevismiddel i tvister vedrørende markedslejen, skal der ses på lejemålets faktiske og retlige egenskaber, i form af en besigtigelse af lejemålet og gennemgang af lejemålets lejekontrakt.<sup>16</sup> For at et sammenligningslejemål skal kunne anses for at være sammenligneligt, kræver dette, at lejemålet besidder de samme faktiske og retlige egenskaber, som det omhandlede lejemål.<sup>17</sup> Afgørelsen om hvorvidt, et lejemål er sammenligneligt, afhænger således af, om lejemålets fysiske og retlige egenskaber, herunder blandt andet størrelse, beliggenhed, kvalitet og lejevilkår, kan anses for at være sammenligneligt med det omtvistede lejemål. Det vil dog være op til domstolene at afgøre, om de anser lejemålene for at være sammenlignelige, og hvorvidt sammenligningslejemålene kan tjene som bevis i den konkrete sag.<sup>18</sup> Er forskellen på lejen mellem sammenligningslejemålet og det omtvistede lejemål væsentlig, vil det kunne medføre, at det omhandlede lejemåls gældende leje ikke svarer til markedslejen efter erhvervslejelovens § 13.<sup>19</sup> Der er ikke nogen fastsat praksis, for hvor mange sammenligningslejemål der skal til, for at retten anser, at bevisbyrden er løftet, idet det afhænger den konkrete situation.<sup>20</sup>

---

<sup>12</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

<sup>13</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

<sup>14</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeloven med kommentarer, 2014, side 167.

<sup>15</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeret, 2013, side 172.

<sup>16</sup> Niels Gangsted- Rasmussen mf., Erhvervslejemål, 2015, side 132.

<sup>17</sup> Jakob Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, side 77.

<sup>18</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

<sup>19</sup> Jakob Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, side 75.

<sup>20</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeloven med kommentarer, 2014, side 167.



## 1.5. Problemformulering

*Hvad indeholder begrebet markedsleje, og hvornår anses sammenligningslejemål for at være sammenlignelige med det omtvistede lejemål, i lyset af det lejedes beliggenhed, anvendelse og lejekontraktens vilkår der specielt angiver det lejedes anvendelse, herunder hvorledes retstillingen adskiller sig i forhold til den tidligere vurdering efter reglerne om det lejedes værdi, jf. ERL.*

## 1.6. Afgrænsning

Da markedslejen er et meget omfattende emne, er det vigtigt at få afgrænset det til det der er det centrale i opgaven, da opgaven ikke kan rumme alle aspekter vedrørende markedslejen. Fokus i opgaven vil ligge på, hvilke kriterier der bliver lagt vægt på ved en vurdering af, om et sammenligningslejemål er sammenlignelig med det omhandlede lejemål. Ikke alle de kriterier der opremses i erhvervslejeloven § 13 vil være omfattet af opgavens fremstilling. Projektets analyse er således afgrænset til erhvervslejelovens § 13's kriterier i henhold til beliggenhed, anvendelse og vilkår der omhandler anvendelse. Erhvervslejelovens § 13's kriterier vedrørende størrelse, kvalitet og udstyr, forbedringer samt vedligeholdelsestilstand vil ikke blive omfattet af fremstillingen. Endvidere afgrænses opgaven til at ikke omhandle vilkår der har en selvstændig betydning for lejens fastsættelse, herunder fremleje, afståelsesret, sale and lease back, nøglepenge og lignende. Opgaven vil lægge vægt på brugen af sammenligningslejemål ved vurderingen af markedslejen. Andre bevismidler som kan anvendes, herunder syn og skøn, er ikke omfattet af fremstillingen.

Der vil i opgaven ikke foretages en gennemgang af lovens anvendelsesområde, og der vil heller ikke være en gennemgang af loven set i et historisk perspektiv. Andre former for lejeregulering, herunder lejeforhøjelse og lejenedsættelse efter erhvervslejeloven §§10-12, vil ikke være omfattet af denne fremstilling. Begrundelsen herfor er, at det er et meget omfattende område, og det vil dermed ikke blive taget med i opgaven.

Varslingshindringer vil ikke blive nærmere gennemgået i opgaven, herunder væsentlighedskriteriet, fredningsperioder, uopsigelighed eller aftaler mellem parterne

der omfatter en anden form for hindring eller regulering af lejen. Grundlaget herfor, er at opgaven ikke kan rumme disse aspekter.

## 1.7. Metode

I følgende afsnit beskrives den metode der er brugt, for at udarbejde dette projekt. Speciale vil tage udgangspunkt i den retsdogmatiske metode, der indebærer, at beskrive, fortolke, analysere og systematisere gældende ret på området<sup>21</sup>. Det er i opgaven lagt vægt på, hvad den gældende ret på område er, samt hvorledes retspraksis har udviklet sig i henhold til før og efter ikrafttræden af erhvervslejeloven. For at klarlægge gældende ret på området, vil opgaven foretage en analyse og gennemgang af den gældende ret og retspraksis på det relevante område.

Opgaven baseres på en række forskellige retskilder, der danner grundlaget for projektets konklusion. Retskilderne der vil blive anvendt i opgaven er love, forarbejder og retspraksis. Retsspraksis er en betydningsfuld retskilde i dansk ret, da domstolene udgør en væsentlig del af retsdannelsen<sup>22</sup>.

I opgaven vil det derfor tages udgangspunkt i de traditionelle retskilder, såsom gældende lovgivning, lovforarbejder og retspraksis.

For at finde frem til opgavens konklusion, vil der i opgaven foretages en gennemgang af hvad der er gældende ret på området, samt en analyse af gældende retspraksis.

---

<sup>21</sup> Carsten Munk-Hansen, Rettens Grund (kompendium), 2011, side 95.

<sup>22</sup> Carsten Munk-Hansen, Rettens Grund (kompendium), 2011, side 156.

## Kap 2. Beliggenhedens betydning for markedslejefastsættelsen

En af de vigtigste faktorerne ved bedømmelsen af markedslejen, er lejemålets beliggenhed.<sup>23</sup> Ved vurderingen af markedslejen, skal der tages hensyn til hvor lejemålet er beliggende. Beliggenheden kan ved sammenligning af lejemål være en afgørende faktor, da beliggenheden af det omhandlede lejemål og sammenligningslejemålet kan være så forskellig, at en sammenligning anses for, at være irrelevant for vurderingen.<sup>24</sup> Der kan foreligge en stor forskel i lejemålenes beliggenhed, selv om de geografisk er indenfor det samme område, da lejemålets område kan anses for at være unikt som følge af for eksempel stor kundegennemstrømning, eller hvis lejemålet er beliggende i nærheden af meget støjede virksomheder.<sup>25</sup> Ved sammenligning af lejemål kan det også have en betydning, hvorvidt lejemålet er beliggende i en gågade eller sidegade, eller hvis lejemålet befinder sig på stueplan eller på et højere plan.<sup>26</sup>

I det følgende undersøges, hvordan der tages højde for lokalenes beliggenhed ved vurderingen af markedslejen i henhold til erhvervslejeloven § 13, stk.1 og erhvervslejereguleringsloven § 3 stk.4, i forhold til de omtvistede lokaler og de lokaler, der indgår i sammenligningsgrundlaget.

### 2.1. Krav om beliggenhed i samme etage?

Ved brug af sammenligningslejemål ved vurderingen af markedslejen, kan det have en betydning for fastsættelsen af markedslejen, hvor i bygningen lejemålet er beliggende, da et lejemål beliggende i stuesalen med direkte adgang til gaden, ofte vil have en højere leje end et lejemål der er beliggende i 2. Eller 3. Sal<sup>27</sup>. Ved vurderingen af det lejedes værdi, kan derfor lejemålets beliggenhed i selve bygningen også have en betydning for,

---

<sup>23</sup> Niels Gangsted Rasmussen i U.2004B.397: Grundlaget for markedslejefastsættelse(n?), side 2.

<sup>24</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeret, 2013, side 136.

<sup>25</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeret, 2013, side 136.

<sup>26</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeret, 2013, side 136.

<sup>27</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeloven med kommentarer, 2014, side 156.

hvorvidt et sammenligningslejemål anses for, at være sammenlignelig med det omtvistede lejemål.<sup>28</sup> I det følgende undersøges, hvorvidt der foreligger et krav, at sammenligningslejemålet er beliggende i samme etage som det omtvistede lejemål, for at disse anses for at være sammenlignelige.

### **2.1.1. Retstilstanden før ELL**

Udgangspunktet i erhvervslejerereguleringsloven § 3, stk.4. var, at der ved vurdering af det lejedes værdi skulle tages udgangspunkt i lejen for andre lejemål der var sammenlignelige med det omtvistede lejemål, herunder i forhold til lejemålets beliggenhed. Det kan derfor tænkes, at lejemål der ikke var beliggende på samme plan som det omhandlede lejemål, ikke kunne bruges som sammenligningsgrundlag.

I dommen TBB1998.153 V, blev bevisbyrden ikke anset for at være løftet, da de påberåbte sammenligningslejemål ikke var sammenlignelige med det omtvistede lejemål. Der var i sagen af appellanten kun påberåbt 3 sammenligningslejemål, hvoraf ingen blev anset for at være sammenlignelige med det omtvistede lejemål. Landsretten lagde til grund, at et af sammenligningslejemålene ikke kunne anvendes for vurderingen, da dette var beliggende på 1. sal og derfor måtte formodes at kunne blive udnyttet effektivt, i modsætning til det omtvistede lejemål, der var beliggende på 5. Sal.

Det kan af TBB1998.153 V udledes, at det har en betydning, hvor lejemålet er beliggende i bygningen, herunder hvilken etage lejemålet er beliggende. Landsretten lagde til grund, at sammenligningslejemålet der var beliggende på 1. sal ikke kunne anvendes som grundlag for vurderingen. Det kan derfor udledes, at lejemålets beliggenhed i selve bygningen vil have en betydning ved vurderingen, herunder, at et lejemål der er beliggende på 1. sal ikke kan sammenlignes med et lejemål der er beliggende på 5.sal.

### **2.1.2. Retstilstanden efter ELL**

U.2002.628 V omhandlede en tvist mellem udlejer og lejer, hvor lejer drev en restaurant fra lejemålet. Udlejer varslede lejeforhøjelse, og sagen blev indbragt for boligretten, der foretog en besigtigelse af lejemålet og 4 af de påberåbte sammenligningslejemål. Boligretten lagde ved vurderingen mest vægt på de

---

<sup>28</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeret, 2013, side 136.

lejemål der var beliggende i samme ejendom, men der blev også antaget, at to lejemål der var beliggende i nabolaget, havde betydning for bedømmelsen. I sagen blev der udtalt, at " beliggenheden af sagsøgt lejemål er noget ringere end de øvrige restauranters, da sagsøgt restaurant ligger i en sidegade mod havnen, der forholdsvis få personer går forbi, ligesom restauranten ligger på 1. Sal i ejendommen". Boligretten fandt på grundlag af besigtigelsen af sammenligningslejemålene, at forskellen mellem den aktuelle leje og rettens fastsatte leje ikke var stor nok til, at det kunne anses for godtgjort, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi. Sagen blev herefter indbragt for Vestre Landsret, der i modsætning til boligretten, lagde til grund, at den aktuelle leje var væsentlig lavere end markedslejen. Landsretten lagde endvidere til grund, at de påberåbte sammenligningslejemål godt kunne sammenlignes med det omtvistede lejemål, selv om de var beliggende på forskellige plan.

Der kan efter en gennemgang af TBB1998.153 V og U.2002.628 V udledes, at har en betydning for sammenligningsgrundlaget, hvilken etage lejemålet er beliggende. I U.2002.628 V blev der lagt vægt på, at lejemålet var beliggende på 1. Sal, og at de øvrige sammenligningslejemål havde en bedre beliggenhed med hensyn til kundestrøm i området. Endvidere blev der i TBB1998.153 V lagt til grund, at et lejemål på 1. Sal ikke kunne sammenlignes med det omhandlede lejemål, der var beliggende på 5. Sal. I U.2002.628 V blev der som modsætning til TBB1998.153 V lagt til grund, at de påberåbte lejemål godt kunne bruges til sammenligning, selv om de var beliggende på forskellige plan, dog blev der i vurderingen lagt vægt på, at det omtvistede lejemål var beliggende på 1. Sal og dermed ikke havde en så god beliggenhed som sammenligningslejemålene.

Det kan derfor udledes, at et lejemål der er beliggende i 1. Sal har en ringere beliggenhed end lejemål der er beliggende i gadeplan, dog at en beliggenhed i 1. Sal vil være bedre end en beliggenhed i 5. Sal. Endvidere kan det udledes af TBB1998.153 V, at der ved sammenligning som udgangspunkt skal anvendes lejemål der er beliggende på samme plan, og at det derfor vil have betydning for sammenligningsgrundlaget, hvilken etage lejemålene er beliggende i bygningen. Dette er dog ikke ensbetydende med, at lejemål der er beliggende på et andet plan end det omhandlede lejemål, ikke vil kunne bruges til sammenligningsgrundlag, da U.2002.628 V, der er en nyere afgørelse, lagde til grund, at lejemål beliggende på gadeplan godt kunne sammenlignes med det omtvistede lejemål der var beliggende på 1.sal. Det kan dog tænkes, at der foreligger en forskel i afgørelserne, da der i TBB1998.153 V, var tale om et lejemål der var beliggende på 5. sal, og i U.2002.268 V et lejemål der var beliggende på 1. sal. Det kan dermed siges at være

en forskel i henhold til de to lejemåls beliggenhed, og at dette skal tages med i vurderingen, da der henholdsvis i U.2002.268 V var spørgsmål om en forskel på gadeplan og 1.sal, hvorimod der i TBB1998.153 V var spørgsmål om, hvorvidt et lejemål på 1.sal kunne sammenlignes med et lejemål på 5. sal. Selv om der forelå denne betydelige forskel i afgørelserne, kan det konkluderes, at et lejemål der er beliggende på andet plan end det omtvistede, godt kan indgå i vurderingen, dog vil et sammenligningslejemål der er beliggende på samme plan have størst betydning for vurderingen.

## **2.2. Krav om beliggenhed i samme gade?**

I det følgende undersøges, hvorvidt et sammenligningslejemål kan sammenlignes med det omtvistede lejemål, uanset om sammenligningslejemålet ikke er beliggende i samme gade som det omtvistede lejemål.

### **2.2.1. Retstilstanden før ELL**

Før erhvervslejeloven, skulle der ved bedømmelse af det lejedes værdi, tages udgangspunkt i andre lejemål der var beliggende i kvarteret eller området, jf. Ordlyden af erhvervslejereguleringsloven § 3, stk.4. Dette blev ændret ved den indgåelsen af erhvervslejeloven, og det er derfor ikke længer et krav, at der ved vurdering af markedslejen skal tages højde for en repræsentativ del af lejemålene i kvarteret eller området.<sup>29</sup> Det vil i det følgende undersøges, hvorvidt der før ikrafttræden af erhvervslejeloven, var et krav, at sammenligningslejemålet skulle være beliggende i samme gade som det omtvistede lejemål, for at kunne anvendes til vurderingen af det lejedes værdi.

I dommen GD1996/44B, lagde retten til grund, at nogle af de påberåbte sammenligningslejemål, ikke kunne tages med i vurderingen, da disse var beliggende udenfor gågadearealet, i modsætning til det omtvistede lejemål. Det omhandlede lejemål, der var en urmagerbutik, var beliggende i Odense midtbys gågadeareal. Boligretten lagde til grund, at de lejemål der var påberåbt af U, var beliggende indenfor det

---

<sup>29</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

område, som var af betydning for fastsættelsen af lejens størrelse. Boligretten udtalte dog, at " for så vidt angår de af L påberåbte lejemål findes lejemålene nr.16, nr.17, nr.18, der alle er placeret udenfor gågadearealet og nr.19, der er beliggende i den del af gågadearealet, hvor der tillige er cyklende færdsel, ikke sammenlignelige med det omhandlede lejemål".

Det kan efter en gennemgang af GD1996/44B udledes, at det ved sammenligning har betydning, hvorvidt sammenligningslejemålet har en beliggenhed i det samme område som det omtvistede lejemål. Dog nævnes der ikke i afgørelsen, at det var tale om en specifik gade, blot at det omtvistede lejemål var beliggende indenfor gågadearealet. Det kan umiddelbart tænkes, at det omhandlede lejemål, der var beliggende i gågadearealet, havde en bedre beliggenhed end de sammenligningslejemål, der ikke var beliggende i gågadearealet. Det kan endvidere tænkes, at det omhandlede lejemål var beliggende i et område der havde en større gennemstrømning af mennesker, og var mere centralt, og at det på dette grundlag blev lagt til grund, at det ikke kunne sammenlignes med lejemål der var beliggende udenfor gågadearealet. Afgørelsens præjudikatværdi er dog som udgangspunkt begrænset, da det er en boligretsafgørelse, men den kan dog have en vis betydning, hvis der på området ikke findes andre domme fra højere instanser.

U.1998.1262 Ø omhandlede en tvist vedrørende et bageri beliggende i en strøggade i København. Under sagens behandling gjorde sagsøger gældende, at det omhandlede lejemål burde blive sammenlignet med tilsvarende lejemål inden for samme område.

Boligretten udtalte, at " sagsøgers lejemål er særdeles velbeliggende i et område med stort kundeunderlag og tæt på Strøget. Boligretten har derfor ved sin vurdering lagt vægt herpå, ligesom der er lagt vægt på, hvad lejen udgør for tilsvarende lejemål af samme art i området sammenholdt med disses kvalitet".

Boligretten fandt herefter, at den gældende leje væsentlig oversteg det lejedes værdi. Sagen blev indbragt for landsretten, der ligesom boligretten lagde til grund, at lejemålet havde en god beliggenhed.

Landsretten fastsatte dog lejen til et højere niveau end boligretten, med den begrundelse, at "Når henses til de af appellanten fremlagte sammenligningslejemål ligger den af boligretten fastsatte leje imidlertid væsentlig under lejeniveauet for andre forretninger i ... gade tæt ved Strøget".

I U.1998.1262 Ø, blev der lagt vægt på lejemålets beliggenhed ved fastsættelsen af lejens størrelse. Både boligretten og landsretten lagde til grund, at det omhandlede lejemål havde en god beliggenhed. Endvidere blev der af boligretten ved afgørelsen lagt vægt på, hvad lejen for "tilsvarende lejemål af samme art i området" udgjorde, og det kan derfor udledes, at der ved brug af sammenligningslejemål som udgangspunkt skal bruges

sammenligningslejemål, der er beliggende i samme område som det omtvistede lejemål, samt at en god beliggenhed vil have en betydning for vurderingen.

TBB1999.242 V, omhandlede et butiksljemål beliggende i Kongensgade, Odense. Under sagen blev der blandt andet forklaret, at " Butikslokaler der ligger som sagsøgt er beliggende på den absolut bedste del af strøget Kongensgade-Vestergade".

Boligretten lagde herefter til grund, at lejemålet var beliggende i den bedste del af gaden. Under sagen blev der fremlagt en række sammenligningslejemål, der kun nogle af disse blev anset for at være sammenlignelige med det omhandlede lejemål.

De lejemål, der blev anset for at kunne sammenlignes med det omtvistede lejemål, var beliggende i henholdsvis Vestergade og Kongensgade. To voterede antog endvidere, at endnu et lejemål beliggende på Vestergade var sammenlignelig med det omhandlede lejemål. De voterede udtalte, at " Vestergade 70 ligger tæt op til gågadenettet, hvor Kongensgade og Vestergade mødes". En af dommerne lagde som modsætning til grund, at lejemålet ikke kunne indgå som sammenligningslejemål, da det ikke var beliggende i gågadenettet. Boligretten fandt det for bevist, at lejen for det omhandlede lejemål var væsentlig lavere end det lejedes værdi. Landsretten tiltrådte boligrettens præmisser om lejemålets beliggenhed, indretning og kvalitet, men i modsætning til boligretten, lagde landsretten til grund, at det ikke var bevist, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi, da der i en række sammenlignelige lejemål blev betalt en leje, der svarede til den på sammenligningstidspunktet gældende leje for det omtvistede lejemål.

Det kan efter TBB1999.242 V udledes, at beliggenheden til det omhandlede lejemål er af betydning for fastsættelsen af lejens størrelse, herunder at en god beliggenhed, vil have en betydning ved lejefastsættelsen. De sammenligningslejemål der blev anset for at kunne bruges til sammenligning, var beliggende i henholdsvis den samme gade som det omtvistede lejemål, samt i en gade, der lå i nærheden. Selv om en af dommerne i afgørelsen lagde til grund, at et af de påberåbte sammenligningslejemål ikke kunne indgå som sammenligningsgrundlag, blev dette lejemål anset for at være sammenligneligt, da der blev afsagt dom efter stemmeflerhed. Det kan derfor udledes, at der ved sammenligning godt kan bruges sammenligningslejemål der er beliggende i en anden gade, dog var de i afgørelsen anvendte sammenligningslejemål beliggende i en gade der lå i nærheden af det omtvistede lejemåls gade. Det kan derfor udledes, at der ved sammenligning af lejemål, skal anvendes lejemål der er beliggende i nærheden af det omtvistede lejemål.



Efter en gennemgang af de ovenstående domme kan det dermed udledes, at beliggenheden har en betydning for lejens fastsættelse, samt at der ved sammenligning lægges vægt på, at sammenligningslejemålende har en nogenlunde tilsvarende beliggenhed som det omtvistede lejemål. I GD1996/44 B blev der lagt til grund, at nogle lejemål der var beliggende udenfor gågadearealet ikke kunne sammenlignes med det omhandlede lejemål. I TBB1999.242 V, blev der af to dommere lagt til grund, at et lejemål dog kunne bruges til sammenligning, selv om de ikke var beliggende i gågadenettet, tilsvarende det omhandlede lejemål. Det kan dermed diskuteres, hvorvidt det er helt afgørende, at lejemålene er beliggende i samme gade, for at kunne sammenlignes. GD1996/44 B kan tillige antages at have en begrænset præjudikat værdi, da det er tale om en boligretsafgørelse. Endvidere blev der i U.1998.1262 Ø lagt til grund, at der ved en vurdering skal tages udgangspunkt i "tilsvarende lejemål af samme art i området". Denne udtalelse er meget mere generel end hvad der anføres af præmisserne i GD1996/44 B og TBB1999.242 V, og det kan derfor konkluderes, at U.1998.1262 Ø har en højere præjudikatværdi. Det kan dermed konkluderes, at der ved sammenligning som udgangspunkt skal anvendes lejemål der er beliggende i samme område som det omtvistede lejemål. Hvorvidt der foreligger et krav om beliggenhed i samme gade, er dog mere uklart. I GD1996/44 B blev der lagt til grund, at lejemål udenfor gågadearealet ikke kan bruges til sammenligning, dog bliver der i TBB1999.242 V lagt til grund, at lejemål der er beliggende i en anden gade kan sammenlignes med det omtvistede lejemål. Da TBB1999.242 V er en landsretsdom, må det konkluderes, at der ikke foreligger et eksakt krav, om at sammenligningslejemål skal være beliggende i den eksakt samme gade som det omtvistede lejemål, dog vil det være et krav, at sammenligningslejemålet skal være beliggende indenfor samme område som det omtvistede lejemål. Hvor stort område det kan være tale om, forholder sig derimod uklart, da dette vil være en konkret vurdering.

### 2.2.2. Retsstillingen efter ELL

I det følgende undersøges det, hvorledes retstillingen vedrørende hvorvidt der foreligger et krav om beliggenhed i samme gade, forholder sig efter erhvervslejelovens ikrafttræden.

GD2003/22 B omhandlede et butiksljemål der var beliggende i København, hvor udlejer varslede en lejeforhøjelse. Lejemålet var beliggende på Frederigsbergsgade, nærmest Rådhuspladsen. I alt var der 24 sammenligningslejemål der blev inddraget i sagen. 16 af disse var beliggende i samme gade som det omhandlede lejemål. L påstod, at 7 af sammenligningslejemålene, der havde en kvadratmeter på 35-135, ikke kunne sammenlignes, da de var betydelig mindre end det aktuelle lejemål, der var på 1.564 kvadratmeter. Endvidere gjorde L gældende, at 6 andre lejemål ikke kunne sammenlignes, da de enten var beliggende i Vimmelskafte og Amagertorv eller havde nogle særlige vilkår i lejekontrakten, og at et andet lejemål ikke kunne sammenlignes, da det var et "eksklusivt hjørnelejemål beliggende i en markant ejendom". Den anden part, U, påstod at det relevante område for sammenligningsejendomme var på Strøget fra Amagertorv til Rådhuspladsen. U betegnede det omhandlede lejemål som velindrettet og med direkte adgang til strøget. Boligretten lagde til grund, at der skulle tages udgangspunkt i lejen for de lejemål, der lå i nærheden af L's lejemål, men at også andre lejemål der var beliggende i andre dele af Strøget, kunne indgå i vurderingen, hvis de var sammenlignelige i øvrigt. Boligretten lagde herefter til grund, at lejemålets daværende leje var væsentlig lavere end markedslejen.

Det kan af GD2003/22 B udledes, at sammenligningslejemål som udgangspunkt skal være beliggende i samme område som det omhandlede lejemål. Der blev i dommen ikke stillet noget krav om, at sammenligningslejemål skulle være beliggende i samme gade som det omhandlede lejemål, blot at det bedste grundlag for sammenligning var lejemålene der var beliggende i nærheden af det omtvistede lejemål. Det kan derfor udledes, at der ved sammenligning af lejemål, ikke foreligger et krav, at sammenligningslejemål skal være beliggende i den samme gade som det omtvistede lejemål. Dog kan det udledes, at sammenligningslejemålet skal være beliggende i nærheden af det omhandlede lejemål.

I dommen TBB2005.42V, blev der ved vurderingen af markedslejen lagt vægt på, at nogle af sammenligningslejemålene ikke havde en tilsvarende beliggenhed som det omtvistede lejemål. Dommen omhandlede en pub, der var beliggende i en arkadebygning i Århus. Under sagen blev der fremlagt en række sammenligningslejemål, hvoraf kun nogle blev anset for at være sammenlignelige med det

omtvistede lejemål. Der blev ved vurderingen lagt vægt på, at beliggenheden til det omtvistede lejemål ikke var lige god som nogle af sammenligningslejemålene. Boligretten udtalte, at " for så vidt angår Citysandwich, er dette som et mindre lejemål beliggende i naboejendommen umiddelbart det bedst sammenlignelige. Imidlertid ligger denne sandwichbar lige ud til strøget, medens sagsøgtes pub ligger inde i Arkadebygningen og ikke umiddelbart er synlig for strøgkunderne". Endvidere blev der lagt til grund, at et andet sammenligningslejemål havde en bedre beliggenhed, da det var beliggende ud til strøget, i modsætning til det omtvistede lejemål, der var beliggende inde i en arkade. Lejemålets beliggenhed havde betydning for vurderingsgrundlaget, da der ikke passerede så mange mennesker forbi, i modsætning til de sammenligningslejemål, der var beliggende lige ud til strøget. Selv om beliggenheden til det omtvistede lejemål var ringere end sammenligningslejemålene, lagde boligretten til grund, at det efter en samlet bedømmelse var godtgjort, at den daværende leje for det omhandlede lejemål var væsentlig lavere end markedslejen. Af landsretten blev der ved vurderingen lagt vægt på, at sammenligningslejemålene havde en bedre beliggenhed end det omtvistede lejemål. Landsretten lagde derfor til grund, at sammenligningslejemålene ikke direkte var sammenlignelige med det omtvistede lejemål, på grund af lejemålenes beliggenhed og størrelse. Landsretten fandt det derfor ikke bevist, at den gældende leje var væsentlig lavere end markedslejen.

Det kan efter TBB2005.42 V udledes, at der ved sammenligning af lejemål tillægges en betydning, hvor lejemålet er beliggende. I dommen blev der lagt vægt på, at sammenligningslejemålene ikke havde en tilsvarende beliggenhed som det omtvistede lejemål, herunder at disse havde en bedre beliggenhed. Endvidere blev der af boligretten udtalt, at " beliggenheden af sagsøgtes lejemål er således ikke helt så god som sammenligningslejemålene, da der ikke passerer så mange personer forbi i Arkaden som på strøget". Det kan derfor undres, hvorfor boligretten fandt det bevist, at lejen var væsentlig lavere end markedslejen, da beliggenheden af sammenligningslejemålene og det omtvistede lejemål var forskellige. Svaret herpå må findes i, at boligretten lagde til grund, at selv om sammenligningslejemålene havde en anden beliggenhed end det omhandlede lejemål, kunne de på andre punkter, herunder lejemålenes anvendelse, sammenlignes med det omtvistede lejemål. Der blev således af boligretten ved vurderingen af markedslejen, lagt vægt på beliggenheden af lejemålet, herunder at denne var placeret inde i arkaden. Landsretten lagde derimod til grund, at sammenligningslejemålene ikke kunne anses for at være direkte sammenlignelige, da begge sammenligningslejemålene havde en bedre beliggenhed end det omtvistede lejemål, i tillige til at det ene lejemål ikke kunne sammenlignes i forhold til størrelsen på lejemålet.

På baggrund af de ovenforstående domme kan det udledes, at beliggenheden for lejemålet er en vigtig faktor ved fastsættelsen af markedslejen, da det bliver lagt vægt på lejemålets beliggenhed ved bedømmelsen i alle afgørelserne ovenfor.

Endvidere kan det diskuteres, hvorvidt det er et krav, at sammenligningslejemålet er beliggende i samme gade som det omtvistede lejemål. I GD2003/22 B blev der lagt til grund, at sammenligningslejemål der ikke havde en tilsvarende beliggenhed som det omtvistede lejemål, godt kunne tages med i vurderingen, hvis de i øvrigt var sammenlignelige. I TBB2005.42 V, blev der taget højde for, at det sammenligningslejemål der havde den mest sammenlignelige beliggenhed som det omtvistede lejemål, dog havde en bedre beliggenhed. Ud fra dette kan det udledes, at der ved vurdering af markedslejen, ikke foreligger et klart krav om, at sammenligningslejemål skal være beliggende i den samme gade som det omhandlede lejemål. Selv om GD2003/22 B som udgangspunkt vil have en begrænset præjudikat værdi, da det er en boligretsafgørelse, kan den tillægges at have en vis betydning for fremtidige afgørelser, da præmisserne kan siges at være mere generelle end præmisserne i TBB2005.42 V. Udgangspunktet vil derfor være, at selv om der ikke foreligger et specifikt krav om beliggenhed i samme gade, vil sammenligningslejemål der er beliggende i nærheden af det omtvistede lejemål have mest betydning for vurderingen. Det kan derfor konkluderes, at der ikke foreligger et krav om, at sammenligningslejemålet skal være beliggende i samme gade som det omtvistede lejemål, dog vil sammenligningslejemål, der er beliggende i nærheden af det omtvistede lejemål, tillægges mest betydning for vurderingen.

### **2.3. Krav om beliggenhed i samme by?**

I det foregående afsnit blev der undersøgt, om hvorvidt det var et krav, at de lejemål der blev brugt til sammenligning, havde en beliggenhed i samme gade som det omtvistede lejemål. I det følgende undersøges, om der ved fastsættelse af markedslejen, er et krav, at sammenligningslejemålene er beliggende i samme by som det omtvistede lejemål.

### 2.3.1. Retstilstanden før ELL

I det følgende redegøres der for, hvorledes retsstillingen var vedrørende sammenligning af lejemål der var beliggende i forskellige byer, før erhvervslejelovens ikrafttræden.

U.1997.1391 V omhandlede et supermarked beliggende i Kolding. Boligretten udtalte, at "Efter det oplyste om lejemålets størrelse og benyttelse finder boligretten ikke, at der i Kolding er sammenlignelige lejemål. Ved vurderingen af, om der foreligger misforholdsleje, finder boligretten derfor at kunne tage hensyn til sammenlignelige lejemål i andre byer". Afgørelsen blev indbragt til Landsretten, der lagde til grund, at de lejemål som boligretten havde besigtiget og brugt som sammenligningsgrundlag, ikke var relevante at anvende som sammenligningsgrundlag, da de havde en beliggenhed udenfor det relevante område. Der blev i landsretten udtalt, at "De lejemål, som boligretten har besigtiget og har fundet sammenlignelige, er beliggende i Randers, Sønderborg, Esbjerg og Holstebro. Landsretten finder ikke, at det er relevant at anvende disse lejemål som sammenlignelige med det aktuelle lejemål beliggende i Kolding".

Disse sammenligningslejemål havde en afstand på 70-130 km fra det omhandlede lejemål. Landsretten erkendte dog, at lejemål der var beliggende i Vejle og Haderslev, der havde en beliggenhed indenfor en radius på 35km fra Kolding, godt kunne bruges som sammenligningsgrundlag, men at det ikke udgjorde tilstrækkeligt grundlag for at løfte bevisbyrden for, at lejen væsentlig oversteg det lejedes værdi.

Der kan ud fra U.1997.1391 V udledes, at lejemål der er beliggende udenfor det relevante område, godt kan bruges som sammenligningsgrundlag. Landsretten afviser ikke brugen af de sammenligningslejemål der er beliggende i Haderslev og Vejle, da der blev lagt til grund, at sammenligningslejemålene i disse byer måtte anses for at være relevante og sammenlignelige med det omtvistede lejemål. Dog kan det diskuteres, hvorvidt der foreligger en hvis begrænsning, da landsretten lægger til grund, at sammenligningslejemålene der kunne bruges til vurderingen, var beliggende indenfor en radius af 35 km fra Kolding.

I TBB1999.225 V, afskar landsretten besigtigelse af nogle lejemål beliggende i andre byer. Afgørelsen omhandlede et supermarked i Ikast, og under sagen blev der fremlagt oplysninger vedrørende en række sammenligningslejemål beliggende i andre byer. Boligretten udtalte, at "Da boligretten ikke på forhånd kan vide, om der er relevante sammenligningslejemål i "kvarteret", forstået som Ikast-Herning- området, findes besigtigelse af sammenligningslejemål uden for dette område ikke at burde afskæres". Boligretten lagde herefter til grund, at sammenligningslejemål der havde en beliggenhed på ca. 70km eller mere fra

Ikast, herunder Hadsten, Hobro og Randers, skulle afskæres fra besigtigelse. Besigtigelse af sammenligningslejemål beliggende i Herning, Holstebro, Vejle og Horsens blev dog ikke afskåret. Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse.

Dommen synes at være i overensstemmelse med U.1997.1391 V, ved at der godt kunne bruges sammenligningslejemål, der var beliggende i andre byer end det omtvistede lejemål, til en vurdering af det lejedes værdi. Dog synes begge domme, at sætte en vis begrænsning i forhold til hvor lang afstanden mellem det omtvistede lejemål og eventuelle sammenligningslejemål kunne være. I TBB1999.225 V, lagde retten til grund, at sammenligningslejemål der havde en afstand på ca. 70km eller mere, ikke kunne bruges til vurderingen. Dog havde nogle af de sammenligningslejemål, der ikke blev afskåret for at kunne danne grundlag for vurderingen, en ret lang afstand fra Ikast, herunder Vejle, der er havde en afstand lige under 70km. fra Ikast. Det kan derfor undres, hvorfor boligretten lige præcis går ind og afskærer nogle af sammenligningslejemålene der er beliggende i Hadsten, Hobro og Randers, da der kun er ca. 10 km forskel mellem disse afstande, i henhold til Ikast-Vejle. Trods denne kritik, kan der dog udledes, at der forelå en øvre grænse på ca.70 km, for hvor lang en afstand sammenligningslejemålene i andre byer kunne ligge fra det omhandlede lejemål.

I TBB1999.50 V, der omhandlede et supermarked i Ringkøbing, blev der lagt til grund, at sammenligning af lejemål beliggende i andre byer ikke var grundlag nok for at kunne nedsætte lejen. Under sagen blev der påberåbt en række sammenligningslejemål, herunder nogle i Varde og Grindsted. Boligretten udtalte, at "det i sagen omhandlede lejemål i en vis grad er sammenligneligt med de påberåbte sammenligningslejemål i Vardecentret og på Fælledvej i Grindsted, og at der ved vurderingen af det lejedes værdi bør tages hensyn til disse sammenligningslejemål, idet lejemål af tilsvarende karakter ikke findes i Ringkøbing". To af dommerne lagde til grund, at lejemålene i Varde og Grindsted var sammenlignelige, og at det derfor var bevist, at lejen var højere end det lejedes værdi. En af dommerne lagde til grund, at der måtte tillægges de påberåbte sammenligningslejemål i Varde og i Grindsted en vis betydning for bedømmelsen, men at der også måtte tages et større hensyn til de anførte sammenligningslejemål beliggende i Ringkøbing, uanset at disse lejemål var mindre sammenlignelige med det omtvistede lejemål end de i Varde og Grindsted. Denne dommer fandt det derfor ikke bevist, at lejen var væsentlig højere end det lejedes værdi. Sagen blev indbragt til landsretten, der udtalte, at "uanset om de to lejemål i Varde og Grindsted som anført af boligrettens flertal kan anses som sammenlignelige med lejemålet i Ringkøbing, finder landsretten det ikke bevist, at lejen for disse lejemål, beliggende i andre byer, repræsentativ for lejemål, der er sammenlignelige med det lejede i den foreliggende sag".

Landsretten lagde vægt på, at der ikke var forelagt oplysninger om sammenligningslejemål i en række andre nærliggende byer i Jylland af omtrent tilsvarende størrelse og med en lignende beliggenhed.

Det kan efter en gennemgang af disse afgørelser udledes, at der ved brug af sammenligningslejemål, godt kan bruges lejemål der er beliggende i andre byer end det omtvistede lejemål. Der bliver dog både i U.1997.1391V og TBB1999.225 V sat nogle begrænsninger, i henhold til afstanden mellem byerne. Der foreligger dog ikke en helt konkret afgrænsning, da der ikke direkte blev nævnt noget om det i dommerne, men det kan antages, at der forelå en grænse på ca. 60-70km., da der i TBB.1999.225 blev lagt til grund, at Vejle godt kunne bruges som sammenligningsgrundlag, men ikke Randers, der havde en afstand på henholdsvis ca. 69 og 80 km fra Ikast. I TBB1999.50 V, blev dog en sammenligning med lejemål i andre byer ikke anset for at være bevis nok, da der ikke var forelagt nok oplysninger vedrørende sammenligningslejemål der var beliggende i andre nærliggende byer. Det kan derfor konkluderes, at sammenligningslejemål i andre byer godt kan bruges som bevis, hvis der ikke findes andre sammenligningslejemål i den samme eller andre nærliggende byer som det omtvistede lejemål, dog synes der at foreligge en vis begrænsning i afstanden mellem byerne på ca.60-70 km.

### **2.3.2. Retstilstanden efter ELL**

U.2010.2094 Ø omhandlede et butiklejemål i Roskilde, hvor udlejeren varslet en lejeforhøjelse. Lejeren begærede, at boligretten besigtigede lejemål der var beliggende i andre byer end Roskilde. Lejemålene der var beliggende udenfor Roskilde, kunne sammenlignes med det omhandlede lejemål i relation til størrelse, lejevilkår og indretning, og boligretten imødekom dermed forespørgselen om at besigtige de udenbys lejemål. Boligretten udtalte herefter, at "retten finder således ikke, at det på forhånd kan afvises, at sagsøgte sammenligningslejemål og en besigtigelse heraf, kan have betydning ved sagens afgørelse". Landsretten lagde til grund, at siden loven ikke længer indeholdt den afgrænsning der var i erhvervslejerereguleringsloven, kunne det have betydning for fastsættelsen af markedslejen, at besigtige lejemål der var beliggende i andre byer end det omtvistede lejemål. Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse.

Ud fra U.2010.2094 Ø kan det udledes, at domstolene ikke på forhånd afskærer parterne fra at føre bevis, ved at lade sammenligningslejemål beliggende i andre byer end det omtvistede lejemål, indgå i vurderingen. I U.2010.2094 Ø, blev der endvidere anført, at

der efter stadfæstelsen af Erhvervslejeloven i 2000, ikke længer er et krav, at "bevisbedømmelsen alene kan bygge på lejemål beliggende i kvarteret eller området".

Det kan derfor udledes, at selv om de domme afsagt før 2000 rejser en tvivl om hvorvidt der kan ske en sammenligning af lejemål der er beliggende i andre byer, er dette udgangspunkt ikke længer være gældende. Dette finder støtte i, at der i U.2010.2094 Ø, af landsretten bliver lagt til grund, at det ikke kan udelukkes, at en besigtigelse af sammenligningslejemål i andre byer end der, hvor det omtvistede lejemål er beliggende, kan have betydning for sagen. Endvidere findes der ikke længer den begrænsning i lovens ordlyd, der forudsatte at en ændring i lejen skulle begrundes med "en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området", jf.

erhvervslejereguleringsloven § 3, stk.4. Trods det tidligere krav i erhvervslejereguleringsloven, har der dog også i retspraksis før 2000 været en tendens til, at der kan ske en sammenligning med lejemål beliggende i andre byer, end hvor det omtvistede lejemål er beliggende. Det kan derfor konkluderes, at der i sager vedrørende markedslejen, kan bruges sammenligningslejemål beliggende i andre byer end det omhandlede lejemål, til vurderingsgrundlaget.

#### **2.4. Krav om beliggenhed i et center**

For lejemål beliggende i et center kan det tænkes, at disse ikke kan sammenlignes med lejemål der ikke er beliggende i et center. Grundlaget herfor kan tænkes at være, at et lejemål beliggende i et center adskiller sig fra lejemål der ikke er beliggende i et center. I et købecenter vil der som udgangspunkt være en større gennemstrømning af kunder, samt at der som oftest vil findes flere forskellige butikker samlet på et sted, således at der tiltrækkes en større kundekreds. I det følgende undersøges, hvorvidt der ved lejemål beliggende i centre kan ske en sammenligning ved lejemål der ikke er beliggende i et center.



### 2.4.1. Retstilstanden før ELL

I GD1993/28 B, der omhandlede lejen for et lejemål beliggende i et center, fik lejereren ikke nedsat lejen. Lejereren påstod, at lejen væsentlig oversteg det lejedes værdi, og fremlagde oplysninger om et andet lejemål beliggende i det samme center.

Udlejeren anførte, at lejemålene ikke kunne sammenlignes, da der var en stor forskel på størrelsen og beliggenheden. Det omhandlede lejemål havde en bedre beliggenhed, der det var væsentlig større kundestrøm. Boligretten lagde til grund, at lejemålene ikke kunne sammenlignes, da der var for stor forskel på størrelse og beliggenhed. Det blev dermed lagt til grund, at lejereren ikke havde løftet bevisbyrden for, at lejen væsentlig oversteg det lejedes værdi.

Ud fra GD1993/28 B kan det udledes, at selv om et sammenligningslejemål er beliggende i samme center som det omtvistede lejemål, er dette ikke ensbetydende med, at der kan ske en sammenligning. Lejemålet må også kunne sammenlignes på andre punkter, herunder størrelse, beliggenhed og vilkår. Dommens præjudikatværdi kan dog diskuteres, da det er en ældre afgørelse og en boligretsdom. Boligretsdomme tillægges som udgangspunkt ikke en stor betydning for fremtidige afgørelser, hvis der findes nyere domme, der er afsagt af en højere instans. Selv om præjudikatværdien til afgørelsen kan diskuteres, kan denne dog tillægges en vis betydning, hvis der er mangel på afgørelser i fremtiden.

I dommen GD1996/24B, blev der af boligretten lagt til grund, at sammenligning af lejemål der var beliggende udenfor center, kun havde en begrænset betydning for vurderingen. Afgørelsen omhandlede 4 lejemål der var beliggende i samme center, hvor lejerne påstod at den gældende leje var væsentlig højere end det lejedes værdi. Under sagen blev der fremlagt oplysninger om lejemål beliggende i andre centre, og der blev besigtiget 4 lejemål for sammenligning. For 3 af lejemålene blev påstanden om at lejen var væsentlig højere ikke taget til følge. Boligretten udtalte blandt andet, at der ved vurdering af lejemål beliggende i center var specielle forhold gældende, da der i et center skulle være bedst mulig variation og størst mulig varesortiment, for at være attraktivt for en bred kundekreds. Sammenligning med andre lejemål der ikke var beliggende i center, blev dermed anset for at være mindre relevant. Endvidere udtalte boligretten, at sammenligning af andre lejemål i centeret ikke kunne tillægges en stor betydning, da der var stor forskel i varesortiment, størrelse af omsætning og lejemålenes størrelse. For det sidste af de 4 lejemål, en slagterforretning, blev påstanden om at lejen var væsentlig højere, taget til følge. Lejemålet blev sammenlignet med en anden specialforretning i centeret, der havde en lavere kvadratmeterpris end

slagterforretningen. Lejeren fandtes derfor med sin forklaring om forholdene og omsætningen, for at have godtgjort, at lejen var væsentlig højere end det lejedes værdi.

I en anden afgørelse afsagt samme år, GD 1996/25Ø, der omhandlede lejen for en kiosk der var beliggende i et center, blev der lagt til grund, at andre lejemål udenfor centeret ikke kunne sammenlignes med det omtvistede lejemål. Lejeren krævede lejenedsættelse, og lejeren gav medhold i, at da lejemålet var beliggende i et købcenter med stor variation af butikker og kundestrøm ville lejen være noget større end andre butikklejemål. Under sagen blev der fremlagt oplysninger om lejens størrelse ved andre butikker beliggende i centeret, og et enkelt kiosklejemål der var beliggende udenfor centeret. Boligretten lagde til grund, at lejen for et center som dette, hvor der var en meget stor variation af butikker, var en indikator for at der var helt særlige forhold gældende. Endvidere blev der lagt til grund, at det kunne være svært at sammenligne lejen med andre lejemål i centeret, da den omsætningsbestemte leje kunne vanskeliggøre vurderingen, da der var forskel i butikkernes sortiment og åbningstider, og oplysningerne om de andre lejemål derfor kun kunne tillægges en beskeden betydning. Boligretten lagde derfor til grund, at de andre lejemål ikke var fuldt ud sammenlignelige med det omtvistede lejemål. Da der ikke var fremlagt oplysninger om andre lignende kiosker med samme sortiment og åbningstider, blev bevisbyrden ikke anset for at være løftet. Sagen blev indbragt for Landsretten og denne stadfæstede boligrettens resultat, med den begrundelse, at det efter oplysningerne og boligrettens skøn, ikke kunne antages, at lejen oversteg det lejedes værdi. Endvidere fastslog landsretten, at lejemål der var beliggende udenfor centeret, ikke kunne sammenlignes med det omtvistede lejemål.

Der kan ud fra disse tre domme udledes, at der som udgangspunkt for et lejemål der er beliggende i et center, gælder særlige omstændigheder, da et center er specielt i henhold til udbud af varer og forskellige butikker. Det kan dermed antages, at der for lejemål beliggende i et center, vil være en højere leje end for lejemål der ikke er beliggende i et center. Det kan derfor tænkes, at en sammenligning med lejemål beliggende udenfor et center, er af mindre betydning, og at det kan være svært at finde lejemål der kan sammenlignes, da lejemålet udover at skulle være beliggende i et center, endvidere skal kunne sammenlignes i størrelse, varesortiment, beliggenhed og omsætning. Udgangspunktet synes herefter at være, at et centerlejemål således alene kan sammenlignes med andre centerlejemål. Dette kan tages op til diskussion, da der i TBB1999. 225 V, blev antaget, at lejemål beliggende udenfor center ikke uden videre kunne afskæres som sammenligningsgrundlag.

TBB1999.225 V omhandlede, hvorvidt der skulle ske lejenedsættelse i to lejemål, der var beliggende i et center i Ikast. Nogle af de påberåbte sammenligningslejemål var beliggende uden for centre, og boligretten udtalte, at "Lejemålene er beliggende i et center, hvor der ikke er en lang række specialeforretninger,

hvorfor sammenligning med lejemål både i centre og uden for centre ikke på forhånd bør afskæres". Landsretten tiltrådte Boligrettens resultat.

Da der i TBB1999.225 V blev lagt til grund, at sammenligning kunne ske med lejemål der ikke var beliggende i et center, rejses spørgsmålet om hvorvidt udgangspunktet, om at centerlejemål kun kan blive sammenlignet med andre centerlejemål, stadig er gældende. Det kan tænkes, at da det er en nyere dom, og at det tillige er en landsretsdom, at det vil være den gældende retspraksis. Præjudikatværdien til GD1993/28B og GD1996/24B kan tages op til diskussion, da disse er boligretsafgørelser. Boligretsafgørelser vil som udgangspunkt kun tillægges en begrænset værdi, medmindre der ikke findes afgørelser afsagt af en højere instans. Da både GD1996/25 Ø og TBB1999.225 V er landsretsafgørelser, vil de to boligretsafgørelser som udgangspunkt kun tillægges en vis betydning. Det kan dog ikke helt afvises, at boligretsafgørelserne ikke vil have en vis værdi, da det generelt er meget lidt retspraksis på området, og ingen Højesteretsafgørelser der behandler temaet. Selv om de ovenfor anførte afgørelser behandlet det samme spørgsmål, forelå der en forskel i dommene, da der i henholdsvis GD1996.25Ø, GD1996/24B og GD1993/28B var tale om købecentre der havde et stort udvalg af specialbutikker. Lejemålene i TBB1999.225V, var derimod beliggende i et center der ikke havde det store udvalg af specialebutikker, og det kan derfor antages, at der ikke var lige stor gennemstrømning af kunder som i de øvrige centre.

Det kan derfor udledes, at selv om udgangspunktet vil være at centerlejemål helst skal sammenlignes med andre centerlejemål, vil det være en konkret bedømmelse hvorvidt sammenligningslejemål der ikke er beliggende i et center, kan sammenlignes med det pågældende lejemål. Endvidere kan det have betydning, hvis centret adskiller sig fra andre centre, for eksempel i henhold til udvalg af specialebutikker og kundegennemstrømning. Da retspraksis på området er begrænset, og da det ikke findes afgørelser som er afsagt efter 2000, må det derfor konkluderes, at der ved centerlejemål som udgangspunkt skal sammenlignes med centerlejemål, dog er det ikke ensbetydende med, at sammenligningslejemål der er beliggende udenfor center, ikke kan have en betydning for vurderingen. Dette vil bero på en konkret bedømmelse, herunder blandt andet i forhold til centerets karakter, og om der i det pågældende center findes lejemål der kan sammenlignes med det omhandlede lejemål.

## 2.5. Konklusion vedrørende beliggenhed

I kapitel 3 belyses det, hvorvidt lejemålets beliggenhed har en betydning ved markedslejens fastsættelse, samt hvilke krav der er til sammenligningslejemål vedrørende lejemålenes beliggenhed, herunder hvilken retning retstillingen har taget i henhold til overgangen fra erhvervslejereguleringsloven til den gældende erhvervslejelov.

Udgangspunktet vedrørende lejemålets beliggenhed, er at beliggenheden til lejemålet har en central betydning ved fastsættelsen af markedslejen.<sup>30</sup> Dette synes at genspejle sig i mange af de ovenstående afgørelser. I U.1998.1262 Ø blev der lagt til grund, at det omtvistede lejemål havde en særdeles god beliggenhed, da det var beliggende i et område der ligger tæt på Strøget i København. I TBB2005.42 V blev der lagt vægt på, at det omhandlede lejemål ikke havde en lige god beliggenhed som nogle af sammenligningslejemålene. Lejemålet var beliggende i en arkade, hvor det ikke var så mange kunder der passerede forbi, i modsætning til nogle af sammenligningslejemålene, der var beliggende ud til gaden. Landsretten fandt på dette grundlag det herefter ikke for bevist, at den gældende leje var væsentlig lavere end markedslejen.

Det kan derfor konkluderes, at beliggenheden har en betydning for markedslejens fastsættelse, herunder at en lejemålets beliggenhed kan være en afgørende faktor for lejens fastsættelse.

Både erhvervslejereguleringslovens § 3, stk.4 og erhvervslejelovens § 13, stk.1, anfører, at der ved fastsættelse af lejemålets markedsleje<sup>31</sup>, skal tages hensyn til lejemålets beliggenhed. Ved brug af sammenligningslejemål, er udgangspunktet, at sammenligningslejemålet og det omtvistede lejemål skal have en sammenlignelig beliggenhed.<sup>32</sup> I TBB1998.153 V blev et sammenligningslejemål ikke anset for at være sammenlignelig, på grund af at dette var beliggende på 1. Sal og det omtvistede lejemål var beliggende på 5. Sal. I En dom afsagt efter 2000, U.2002.628 V, blev der dog lagt til

---

<sup>30</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeloven med kommentarer,2014, side 156.

<sup>31</sup> Tidligere "det lejedes værdi" ved vurderingen efter erhvervslejereguleringsloven.

<sup>32</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeloven med kommentarer,2014, side 157.

grund, at et lejemål på gadeplan godt kunne sammenlignes med det omhandlede lejemål, der var beliggende på 1. Sal. Endvidere synes retspraksis ikke at stille et krav, at sammenligningslejemålet skal være beliggende i samme gade som det omtvistede lejemål, for at kunne bruges som sammenligningsgrundlag. Dette finder støtte i afgørelsen GD2003/22 B, der det bliver lagt til grund, at lejemål der ikke var beliggende i samme gade som det omtvistede lejemål, godt kunne have en betydning for vurderingen. Selv om der retspraksis afsagt før 2000 synes at lægge en øvre grænse for afstanden mellem byerne, bekræfter U.2010.2094 Ø, at sammenligning af lejemål i andre byer end hvor det omtvistede lejemål er beliggende kan have en betydning for vurderingen, dog vil et sammenligningslejemål der er beliggende i en nærliggende by, være det mest fordelagtige at bruge som grundlag for vurderingen. Der synes dog at være en vis forskel i retstilstanden før og efter erhvervslejelovens ikrafttræden. Dette kan begrundes i, at der i erhvervslejereguleringsloven § 3, stk.4., var indsat en begrænsning i bevisførelsen i form af at der ved sammenligning skulle fremlægges bevis for at den forlangende leje svarede til lejen for en "repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området". Dette krav er ikke længer gældende i erhvervslejeloven.<sup>33</sup> Det kan efter en gennemgang af de ovenstående domme derfor konkluderes, at det ikke foreligger et klart krav om, at sammenligningslejemålet og det omtvistede lejemål skal have en eksakt tilsvarende beliggenhed for at kunne sammenlignes, dog vil et lejemål der er beliggende i det samme område som det omtvistede lejemål, danne det bedste grundlag for vurderingen. Lejemålenes sammenlignelighed vil dog afhænge af en konkret vurdering i den pågældende sag, da lejemålene kan være sammenlignelige på andre punkter.

---

<sup>33</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

## **Kap.3 Anvendelsens betydning for fastsættelse af markedsleje**

Ved sammenligning af lejemål, skal der tages i betragtning, hvilken anvendelse lejemålet har.<sup>34</sup> Det skal endvidere tages i betragtning, hvis lejemålet har en speciel indretning, der gør den specielt egnet til for eksempel restaurantbrug.<sup>35</sup> Lejemålets anvendelse og eventuelt den specielle indretning, kan føre til, at en sammenligning med lejemål der har en anden anvendelse eller ikke har den samme indretning, vil være irrelevant for vurderingen.<sup>36</sup> Ved vurderingen af markedslejen, vil der som udgangspunkt være en tendens til, at bruge lejemål der er indenfor den samme branche til sammenligning.<sup>37 38</sup>

### **3.1. krav om anvendelse til samme branche?**

Ved vurderingen af markedsleje, skal der tages hensyn til hvilken anvendelse lejemålet har, samt om lejemålet har en speciel indretning, som for eksempel produktionslokaler.<sup>39</sup> I det følgende undersøges, hvorledes retsstillingen vedrørende lejemålets anvendelse forholdt sig henholdsvis før og efter erhvervslejelovens ikrafttræden, herunder hvorvidt der ved sammenligningslejemål foreligger et krav om anvendelse til samme branche. Som udgangspunkt vil der dog ikke være en forskel i retstilstanden før og efter lovens ikrafttræden, da det forhold som omfatter det lejedes anvendelse i erhvervslejeloven, i vidt omfang svarer til det der var gældende i erhvervslejereguleringsloven.<sup>40</sup>

---

<sup>34</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeret, 2013, side 138.

<sup>35</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeret, 2013, side 138.

<sup>36</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeret, 2013, side 138.

<sup>37</sup> Preben Bang Henriksen i TBB 2011.8: Lusk i lejefastsættelsen, side 2.

<sup>38</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeret, 2013, side 139.

<sup>39</sup> Karin Laursen mf., Erhvervslejeloven med kommentarer, 2014, side 158.

<sup>40</sup> Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, side 996.

### 3.1.1. Retstilstanden før ELL

Dommen U.1994.731/2 Ø omhandlede en restaurant i Odense Centrum, hvor det i lejekontrakten var anført, at det lejede skulle benyttes til spisested. Lejekontrakten indeholdt oprindelig en bestemmelse om, at anvendelsen af lejemålet var til salg af tøj, men denne blev ændret efter aftale mellem parterne. Tvisten vedrørte, hvorvidt der skulle ske en lejenedsættelse. Boligretten anførte, at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at kunne vurdere lejens størrelse, da ingen af de påberåbte sammenligningslejemål, blev benyttet til spisested. Boligrettens mindretal, en dommer, udtalte som modsætning, at "der findes at foreligge et til butiksljemål svarende erhvervslejemål, som lejerer selv har indrettet til restaurationsbrug, hvilket ikke kan medføre, at der kræves sammenligningslejemål, der specifikt er karakteriseret ved at være restaurationslejemål". Landsretten udtalte, at det var uden betydning for sagen, at den oprindelige lejekontrakt angik et butiksljemål der havde til formål at sælge tøj. Landsretten tiltrådte dermed boligrettens flertal, da der i vurderingsgrundlaget skulle tages udgangspunkt i lejemål, der blev benyttet til samme formål som det omtvistede lejemål på sammenligningstidspunktet.

Det kan undres, hvorfor boligrettens mindretal udtalte, at der ved sammenligning ikke var et krav, at der skulle ske sammenligning med lejemål der havde den samme anvendelse. Denne dommer antog, at den oprindelige bestemmelse i lejekontrakten var af betydning, og at der derfor ved sammenligning kunne bruges lejemål der havde en anden anvendelse end hvad det omtvistede lejemål havde på sammenligningstidspunktet. Landsretten tiltrådte derimod flertallets beslutning, og lagde til grund, at sammenligning skulle ske på grundlag af den gældende anvendelse på sammenligningstidspunktet. Det kan derfor udledes, at der ved sammenligning, foreligger et krav, at kun sammenligningslejemål der har den samme anvendelse som det omtvistede lejemål har betydning for vurderingen.

I TBB1998.153 V, blev der lagt til grund, at nogle af de påberåbte sammenligningslejemål ikke kunne anvendes, da de havde en anden anvendelse end det omhandlede lejemål. Det omtvistede lejemåls lokaler blev anvendt som lager og systuer, og nogle var indrettet til kontor. I boligretten lagde to dommere til grund, at der ikke kunne stilles krav om, at sammenligningslejemålene skulle være loftslokaler og benyttes til samme formål som sagsørgtes lejemål. Disse fandt det herefter for bevist, at den gældende leje var væsentlig lavere end det lejedes værdi. En af de voterende dommere fandt det derimod ikke bevist, at den varslede leje var væsentlig lavere end det lejedes værdi. Denne voterede lagde vægt på, at der ikke var fremlagt oplysninger om sammenligningslejemål der kunne dokumentere, at den varslede leje var tilsvarende lejen for lignende lejemål. Sagen blev indbragt til landsretten, der lagde til grund, at bevisbyrden ikke var løftet for, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi. Landsretten udtalte

vedrørende de påberåbte sammenligningslejemål, at ” ingen af disse lejemål er imidlertid produktionslejemål, og de 227m, som i lejemålet Søndergade 45 anvendes til ” arkiv, lager, kontor m.v” er beliggende på 1. Sal og må således formodes at kunne udnyttes effektivt i modsætning til appellantens lejemål, der er beliggende på 5. Sal med skrå vægge”.

Der kan af TBB1998.153 V udledes, at der ved vurderingen, skal bruges sammenligningslejemål, der har den samme anvendelse som det omtvistede lejemål. I dommen blev sammenligningslejemål der som modsætning til det omhandlede lejemål, ikke var produktionslejemål, anset for at ikke kunne bruges som sammenligningsgrundlag. Både i U.1994.731/2Ø og TBB1998.153 V blev der lagt til grund, at sammenligningslejemålene skulle have den samme anvendelse som det omtvistede lejemål. Det kan derfor undres, hvorfor der i TBB1998.282 Ø, blev lagt til grund, at der kunne ske en sammenligning med lejemål der havde en anden anvendelse end det omtvistede lejemål.

TBB1998.282 Ø vedrørte, hvorvidt lejen svarede til det lejedes værdi i et lejemål, der blev benyttet som bageri. Under sagen blev der påberåbt en række sammenligningslejemål, hvor en stor del af disse blev anvendt til andre brancher end det omtvistede lejemål. Udlejer påstod, at der ved sammenligning skulle anvendes lejemål der var indenfor den samme branche. Lejer gjorde henholdsvis gældende, at der ved sammenligning skulle tages hensyn til andre typer lejemål, da et bageri ikke var så specielt som for eksempel en restaurant. Boligretten udtalte, at det efter en samlet vurdering var bevist, at lejen væsentlig oversteg det lejedes værdi. Boligretten lagde vægt på, hvad lejen udgjorde for tilsvarende lejemål af samme art i området.

Landsretten lagde til grund, at der ved vurdering af lejen skulle tages hensyn til den særlige indretning i lejemålet, herunder produktionsfaciliteterne i kælderen. Endvidere blev der af Landsretten udtalt, at ” derimod findes nævnte særlige produktionsindretning ikke at kunne begrunde, at lejen for så vidt angår lejemålets salgs- og serveringslokale i stueplan fastsættes til et andet niveau end lejeniveauet for forretninger i andre brancher”.

TBB1998.282 Ø åbnet muligheden for, at der ved brug af sammenligningslejemål kunne bruges sammenligningslejemål der havde en anden anvendelse end det omhandlede lejemål. Dommen synes dog, at hentyde til, at der ved brug af sammenligningslejemål, skulle lægges vægt på lejemålets eventuelle specielle indretninger. Landsretten udtalte, at de lokaler i lejemålet der ikke havde en speciel indretning, godt kunne fastsættes til en leje tilsvarende andre sammenligningslejemål der havde en anden anvendelse end det omtvistede lejemål. Selv om det i TBB1998.282 Ø blev lagt til grund, at der kunne



bruges sammenligningslejemål der havde en anden anvendelse i vurderingsgrundlaget, kan det undres, hvorfor der i TBB1994.731/2Ø og TBB1998.153 V blev antaget, at der skulle tages udgangspunkt i sammenligningslejemål der havde den samme anvendelse, som det omhandlede lejemål. Endvidere blev det i TBB1998.282 Ø, af Landsretten udtalt, at ” den omstændighed, at lejemålet har en indretning i form af produktionsfaciliteter i kælderen medfører, at der ved sammenligning af lejen med lejen for andre lejemål skal tages hensyn hertil, således at det forhold, at lejen for de særlig indrettede lokaler er højere end i lejemål uden en sådan særlig indretning, ikke i sig selv vil kunne begrunde en lejenedsættelse”. Dette tyder således på, at der skal tages hensyn til, hvis lokalerne i lejemålet har en speciel indretning. I TBB1998.282 Ø var lokalerne i lejemålet fordelt sådan, at kælderen indeholdt den specielle indretning, medens der i butiklokalet ikke var nogle specielle forhold, der gjorde at denne del af lejemålet ikke kunne sammenlignes med andre lejemål der ikke blev benyttet til det samme branche. Det kan tænkes, at grundlaget for resultatet i dommerne, kan begrundes med, at der i TBB1994.731/2Ø var tale om en restaurant, og at der for denne type lejemål ikke kunne bruges sammenligningslejemål der havde en anden anvendelse end det omtvistede lejemål til brug for sammenligning. Dette kan finde grundlag i, at restauranter på grund af den særlige indretning i form af køkken, ikke kan sammenlignes med andre lejemål der ikke har denne type indretning. Dog kan det undres, hvorfor der i TBB1998.282 Ø, blev lagt til grund, at de lokaler der ikke havde en speciel indretning, kunne sammenlignes med lejemål der havde en anden anvendelse end det omhandlede lejemål. I princippet kunne der ved bedømmelsen i TBB1994.731/2Ø, sket en sammenligning med lejemål der ikke havde den samme anvendelse, for de lokaler der ikke havde en speciel indretning. Dog synes domstolene ikke at tage stilling til en eventuel opdeling af lokalerne i TBB1994.731/2Ø, og det må derfor indtil videre antages, at der for restauranter gælder noget særlig. Omvendt kan denne forskel dog ikke forklare hvorfor der i TBB1998.153 V ikke kunne bruges sammenligningslejemål der havde en anden anvendelse, da denne afgørelse omhandlede et helt andet lokale end restaurant eller bageri. Det kan dog udledes, at der i TBB1998.153 V var tale om et lejemål der havde en meget speciel indretning, således at det ikke kunne sammenlignes med andre lejemål. Der blev blandt andet oplyst, at lokalerne havde stærkt skrånede vægge, og at maskinerne af denne grund ikke kunne skubbes helt ind til væggen, således at pladsen ikke kunne udnyttes effektivt.

Det kan efter en gennemgang af de ovenstående afgørelser udledes, at der som udgangspunkt ved vurdering skal bruges sammenligningslejemål der har den samme anvendelse som det omtvistede lejemål i vurderingsgrundlaget. Dog er dette ikke ensbetydende med, at andre lejemål er helt udelukket at bruge ved vurderingen, da der i TBB1998.282 Ø, blev der lagt til grund, at der ved sammenligning ikke kunne udelukkes, at lejemål der havde en anden anvendelse end det omhandlede lejemål, kunne have en indflydelse på vurderingen. Det kan derfor konkluderes, at der ved sammenligning, som udgangspunkt skal bruges sammenligningslejemål der har den samme anvendelse som det omtvistede lejemål, dog kan lejemål der ikke har en speciel indretning, godt sammenlignes med lejemål der har en anden anvendelse end det omtvistede lejemål, hvis de i øvrigt er sammenlignelige.

### **3.1.2. Retstilstanden efter ELL**

I det følgende undersøges, hvorledes retstillingen er efter ikrafttræden af erhvervslejeloven.

TBB2005.42 V omhandlede, hvorvidt der skulle ske en lejeforhøjelse ved et lejemål, der blev anvendt som bodega. Under sagen blev der femlagt en række sammenligningslejemål, herunder nogle tøjbutikker, en sandwichbar og en kaffebare. Boligretten udtalte, at " de af U påberåbte lejemål..., og., ikke er sammenlignelige med L's lejemål, da disse lejemål alle benyttes til tøjforretninger, medens L's lejemål indeholder en bodega og alene må benyttes som sådan". Sandwichbaren og kaffebaren kunne derimod bruges som sammenligningslejemål, da de begge havde servering og sammenlignelige vilkår. Boligretten fandt dermed, at bevisbyrden var løftet for, at lejen var væsentlig lavere end markedslejen.

Landsretten tiltrådte boligrettens afgørelse om at de tre tøjforretninger ikke kunne bruges som sammenligningsgrundlag, samt at de to andre sammenligningslejemål blev benyttet inden for samme branche, som L's lejemål. Der blev derimod af landsretten lagt til grund, at et af sammenligningslejemålene ikke kunne benyttes som sammenligningsgrundlag, da det ikke havde en størrelse der var tilsvarende det omtvistede lejemål. Landsretten lagde derfor til grund, at det ikke fandtes godtgjort, at lejen var væsentlig lavere end markedslejen.

Det kan ud fra TBB2005.42 V udledes, at der ved sammenligning som udgangspunkt skal bruges lejemål der har den samme anvendelse som det omtvistede lejemål. Der bliver i TBB2005.42 V anført, at de lejemål der kunne sammenlignes med bodegaen, var lejemål

der var indenfor den sammen branche som det omhandlede lejemål, da de alle var indenfor serveringsbranchen. TBB2005.42 V svarer til afgørelserne U.1994.731/2Ø og TBB1998.153 V, hvor der blev lagt til grund, at det ved sammenligning skulle tages udgangspunkt i lejemål der blev benyttet til samme formål som det omtvistede lejemål. Både U.1994.731/2Ø og TBB2005.42 V omhandler lejemål der blev anvendt i serveringsbranchen, og det kan derfor tænkes, at dette er grundlaget for, at der i TBB1998.282 Ø, der omhandlede et bageri, blev lagt til grund, at der kunne bruges sammenligningslejemål der havde en anden anvendelse. Dog var forholdet således, at der skulle tages hensyn til den specielle indretning lejemålet havde i form af produktionslokaler, men dette udelukkede dog ikke, at andre lejemål der havde en anden anvendelse kunne indgå i bedømmelsen.

I GD2005/54 V, der omhandlede et fitnesscenter, blev der lagt til grund, at der ved sammenligning kunne tages hensyn til lejen for nogle kontorlejemål. Boligretten udtalte, at " der ved vurderingen af markedslejen for det omhandlede lejemål kan tages et vist hensyn til den leje, der betales for de påberåbte lejemål, der benyttes til kontor, i det omfang disse lejemål i øvrigt har en sådan størrelse og indretning, at de ville kunne anvendes som fitness-center". Efter en samlet bedømmelse, blev det lagt til grund, at lejen for det pågældende lejemål var væsentlig lavere end markedslejen. Landsretten tiltrådte boligrettens begrundelse og fastsatte lejen til samme størrelse som blev afsagt af boligretten.

Det kan af GD2005/54 V udledes, at lejemål der har en anden anvendelse end det omtvistede lejemål, godt kan indgå i sammenligningsgrundlaget. Det skal dog tages højde for, at det var tale om et fitnesscenter, der som udgangspunkt kan anses for at kun bestå af et stort rum, uden nogen særlig indretning, i modsætning til restauranter, der har en speciel indretning i form af køkkenindretning eller som bageriet i TBB1998.282 Ø, der havde produktionsfaciliteter. Det kan derfor tænkes, at grundlaget for at der netop i GD2005/54 V blev antaget, at kontorlokaler kunne sammenlignes med fitnesscenteret var, at fitnesscenteret ikke havde en speciel indretning.

Dommen TBB2008.376 V omhandlede en restaurant i Aarhus, hvor udlejer krævede en lejeforhøjelse. 2 af boligrettens dommere udtalte, at " det fremgår af lejekontraktens § 1, at det lejede skal anvendes som cafeteria m.v. og ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet øjemed. Dette har skønsmanden tilsyneladende overset, da han har skaffet oplysninger om lejen for en række tøjforretninger m.v. ". Disse to dommere fandt, at de påberåbte sammenligningslejemål ikke kunne anvendes som bevis i sagen, og at der dermed kun var 2 lejemål, der kunne tjene som

sammenligningsgrundlag. De fandt det dermed ikke for tilstrækkeligt godtgjort, at lejen var væsentlig lavere end markedslejen. Landsretten lagde vægt på, at der ikke var inddraget andre lejemål indenfor samme branche, og at de to påberåbte sammenligningslejemål der var indenfor samme branche i øvrig ikke kunne anvendes som sammenligningsgrundlag. Landsretten fandt det derfor ikke bevist, at lejen var væsentlig lavere end markedslejen.

Ud fra TBB2008.376V kan det udledes, at et lejemål, som udgangspunkt skal sammenlignes med lejemål, der er indenfor den samme branche som det omtvistede lejemål. Selv om der i sagen blev indbragt to lejemål der var indenfor samme branche, var dette ikke nok til at bevise, at lejen var væsentlig under markedslejen. Landsretten udtalte, at " lejemålet Café Faust, som ligger på Åboulevarden, og den "blå paraply", som ligger i Frederiksgade, kan ikke sammenlignes med lejemålet i nærværende sag". Det kan dermed udledes, at der ved vurdering skal frembringes sammenligningslejemål der er indenfor den samme branche som det omtvistede lejemål, og at de i tillæg skal kunne sammenlignes i øvrigt. Ved vurderingen af markedslejen for restauranter, er der dog ved senere retspraksis åbnet muligheden for at kunne udvide sammenligningsgrundlaget til at omfatte andre typer lejemål. Hidtil synes retspraksis at sætte et krav, at disse type lejemål skal sammenlignes med andre lejemål indenfor samme branche. Dette kan ses i U.1994.731/2Ø, TBB2005.42 V og TBB2008.376 V.

I T:BB2010.529 V, blev der lagt til grund, at der ved vurdering af markedslejen, kunne indgå lejemål der havde en anden anvendelse, end det omtvistede lejemål. Afgørelsen omhandlede den samme tvist mellem de samme parter som i TBB2008.376 V, hvor det blev lagt til grund, at der ved sammenligning skulle anvendes lejemål der var indenfor den samme branche. Under sagen blev flere lejemål besigtiget, hvor nogle af lejemålene havde en anden anvendelse end til restaurantbrug. Lejer gjorde gældende, at der ved beslutningsgrundlaget skulle ske sammenligning af lejemål, der blev anvendt til det samme formål som det omhandlede lejemål. 2 af boligrettens dommere fandt, at det var godtgjort, at den gældende leje var væsentlig lavere end markedslejen. Disse udtalte, at " skønsmanden findes ikke at være afskåret fra også at inddrage lejemål af anden karakter end lige netop restaurationslejemål". To voterede fandt det derfor bevist, at den daværende leje var væsentlig lavere end markedslejen. En af de voterede lagde til grund, at sammenligningslejemålene ikke var direkte sammenlignelige, og at det derfor ikke var tilstrækkelig bevist, at lejen var væsentlig lavere end markedslejen.

Sagen blev indbragt til Landsretten, hvor det blev udtalt, at " det tiltrædes, at oplysninger om lejen for butiksljemål i området kan indgå i en vurdering af markedslejen, der tager udgangspunkt i lejen for restaurationslejemål i området". Landsretten lagde herefter til grund, at der ved en vurdering af markedslejen, godt kunne bruges oplysninger om lejen for andre butiksljemål i området. Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse.

Landsretten åbnet i denne dom mulighed for, at kunne sammenligne restauranter med andre typer lejemål, der indtil videre har været udelukket, i henhold til U.1994.731/2Ø, TBB2005.42 V og TBB2008.376 V. TBB2010.529 V strider dog imod TBB2008.376 V, der begge handler om det samme lejemål, mellem de samme parter. Det kan undres, hvorfor der i TBB2010.529 blev lagt til grund, at der godt kunne lægges vægt på lejen for butikslejemål, da der i TBB2008.376 V blev lagt til grund, at bevisbyrden ikke var løftet på grund af at der ikke var sammenlignelige lejemål indenfor den samme branchen. Dog lagde landsretten til grund, at udgangspunktet for vurderingen skulle være andre restaurationslejemål, men at andre butikslejemål godt kunne have en betydning for vurderingen. Indtil videre har udgangspunktet synes at være, at der skal anvendes sammenligningslejemål der er indenfor den samme branche, men det kan dog antages, at ikke længer være gældende, da TBB2010.529 V, lægger til grund, at der godt kan sammenlignes med lejemål indenfor andre brancher. At sammenligningsgrundlaget ikke er begrænset til sammenligningslejemål der har den samme anvendelse, kan også ses i dommen TBB2011.247 Ø.

TBB2011.247Ø omhandlede en dagligvarebutik beliggende i Kristen Bernikows Gade, København , hvor udlejer varslede en markedslejeforhøjelse. U fremlagte en række sammenligningslejemål, der både var dagligvarebutikker og andre type lejemål, som tøjbutikker og spisesteder. L gjorde gældende, at der ved sammenligning ikke kunne bruges andre typer lejemål, som blev anvendt til anden brug end dagligvarebutik.

Boligretten lagde til grund, at der ikke fandtes grundlag til at antage, at lejemålet var så specielt indrettet med henblik på den aftalte anvendelse, at det ikke kunne sammenlignes med andre typer lejemål.

Boligretten fandt herefter, at det omhandlede lejemål kunne sammenlignes med lejemål, der havde en anden anvendelse, da de havde en lignende beliggenhed og størrelse, som det omtvistede lejemål.

Landsretten udtalte, at "hverken lejeaftalens bestemmelser eller lejemålets indretning til dagligvarebutik indebærer, at der ved vurdering af markedslejen ikke kan lægges vægt på sammenligning med lejemål, der anvendes til andre formål, herunder navnlig butikslejemål". Landsretten anførte tillige, at bestemmelsen i Erhvervslejeloven § 13, ikke var til hinder for at der ved sammenligning kunne lægges vægt på andre lejemål, der ikke havde den samme anvendelse som det omhandlede lejemål.

Det kan efter TBB2011.247 Ø udledes, at sammenligningsgrundlaget ikke længer er begrænset til at omfatte lejemål, der anvendes til den samme branche.

Der synes dog at være en vis uenighed mellem afgørelserne, da der i TBB1994.731/2Ø, GD2005/13 V og TBB2008.376 V blev antaget, at der ved beslutningsgrundlaget skulle tages udgangspunkt i sammenligningslejemål der blev benyttet til samme anvendelse, i modsætning til TBB1998.282 Ø, GD2005/54 V, TBB2010.529 V og TBB2011.247 Ø, hvor det blev lagt til grund, at der ved sammenligning godt kunne tages hensyn til lejemål der havde en anden anvendelse end det omtvistede lejemål.

Det kan tænkes, at der ved lejemål som for eksempel restauranter og lignende gælder noget særligt, da det er specielt ved disse type lejemål, at der bliver lagt til grund, at en sammenligning er afgrænset til at omfatte lejemål der har samme anvendelse som det omhandlede lejemål. Dette synspunkt kan finde støtte i U.1994.731/2Ø, GD2005.13 V og TBB2008.376 V, der alle omhandler henholdsvis restauranter og et bodega. Dog blev der i TBB2010.529 V, der også omhandlede en restaurant, lagt til grund, at der godt kunne lægges vægt på andre typer af lejemål ved vurderingen af markedsløjen. Endvidere blev der i TBB1998.282 Ø lagt til grund, at sammenligningslejemål der havde en anden anvendelse godt kunne have en betydning for vurderingen, for den del af lejemålet der ikke var specielt indrettet. Dog skulle der tages hensyn til de specielt indrettede lokaler i lejemålet. Både i GD2005/54 V og TBB2011.247 Ø blev der lagt til grund, at der ved sammenligning kunne tages hensyn til lejemål der havde en anden anvendelse. Dommerne omhandlede henholdsvis et fitnesscenter og en dagligvarebutik.

Selv om nogle af de tidligere afgørelser har udelukket brugen af sammenligningslejemål der havde en anden anvendelse end det omtvistede lejemål, kan det udledes, at lejemål kan sammenlignes med sammenligningslejemål der ikke er i samme branche. Dette finder støtte i de nyeste landsretsafgørelser på området, herunder TBB2010.529V og TBB2011.247 Ø. Det kan derfor tænkes, at udgangspunktet for sammenligning er, at sammenligningslejemål der har en anden anvendelse end det omhandlede lejemål godt kan bruges i beslutningsgrundlaget. Dette er dog ikke ensbetydende med, at det ikke vil være mest fordelagtig, at finde sammenligningsejendomme, der har den samme anvendelse som det omhandlede lejemål, da udgangspunktet i erhvervslejeloven § 13, er at der blandt andet skal tages hensyn til lokalernes anvendelse. Det kan derfor konkluderes, at selv om retspraksis tidligere har haft en tendens til at kræve, at sammenligningslejemålene skal have den samme anvendelse som det

omtvistede lejemål, kan der ved vurderingen ske en sammenligning med lejemål der har en anden anvendelse end det omtvistede lejemål. Dog vil det bero på en konkret vurdering, herunder om lejemålene kan sammenlignes i øvrigt.

### **3.2. aftaler om specifik anvendelse af lejemålet**

Ved bedømmelsen af markedslejen efter erhvervslejeloven § 13, skal lejemålets vilkår tages i betragtning. Vilkår, der specifik siger noget om lejemålets anvendelse er derfor et af de kriterier, der skal tages hensyn til ved vurderingen af markedslejen. Ved indgåelse af en erhvervslejeaftale, er der så godt som altid et vilkår om det lejedes anvendelse i lejekontrakten. Som udgangspunkt er det parternes aftale der er gældende for fastsættelsen af lejen for det pågældende lejeforhold, jf. Erhvervslejeloven § 9, stk.1. Erhvervslejeaftalen er karakteriseret ved, at være en individuel udformet aftale, der genspejler parternes forudgående forhandlinger før aftalens indgåelse.<sup>41</sup> Da der ved vurderingen af markedslejen skal tages hensyn til lejeaftalens vilkår, kan det tænkes, at der foreligger et krav om, at sammenligningslejemålene skal have den samme anvendelse som anført i kontrakten.

I det følgende vil det undersøges, hvorvidt vilkår om specifik anvendelse af lejemålet har en særegen betydning ved fastsættelsen af markedslejen, eller om den aftalte anvendelse i lejekontrakten ikke tillægges vægt ved sammenligning af lejemål. Selve anvendelsen kan siges at være et vilkår i lejeaftalen, og det kan derfor stilles spørgsmålstejn ved, at der er en mulighed for at sammenligne lejemål der netop ikke har det samme vilkår i aftalen. Hvis dette er tilfældet, kan det tænkes, at den gældende leje ikke kommer til at afspejle den korrekte markedsleje efter erhvervslejeloven § 13. Hvis der ved sammenligning ikke bliver anvendt sammenligningslejemål der har den samme anvendelse som det omtvistede lejemål, kan det tænkes, at det mest afgørende for vurderingen dermed vil være være størrelse og beliggenhed.

---

<sup>41</sup> Louise Faber, festskrift II: Lejefastsættelse og lejeregulering, "Lejevilkårenes betydning for markedslejen", side 179.

### **3.2.1. Retstilstanden før ELL**

I flere af afgørelserne i ovenstående afsnit, var der i lejekontrakten et vilkår, der omhandlede lejemålets anvendelse.

I U.1994.731/2Ø, der omhandlede en restaurant, var der i lejekontrakten indsat en bestemmelse, at lejemålet skulle benyttes til spisested, og at det ikke uden udlejers tilladelse måtte anvendes til andet formål. Ved vurderingen af lejemålets markedesleje, udtalte boligrettens flertal, at " de af sagsøgeren forelagt sammenligningslejemål, hvoraf ingen er benyttet til spisesteder eller restaurant eller lignende, ikke giver tilstrækkelig grundlag for at vurdere, om den gældende leje væsentlig overstiger det lejedes værdi". Boligrettens mindretal udtalte, at da den oprindelige lejekontrakt indeholdt en bestemmelse om, at lejemålet skulle benyttes til salg af tøj, og at lejeren selv havde indrettet lejemålet til restaurantbrug, kunne det ikke forlanges, at sammenligningslejemålene skulle være restauranter. Landsretten lagde dog til grund, at den oprindelige aftale var uden betydning, og at det ved vurderingen skulle indgå oplysninger om sammenligningslejemål, der blev benyttet til samme formål som det omhandlede lejemål på sammenligningstidspunktet.

Efter U.1994.731/2Ø kan det udledes, at det specifikke vilkår i aftalen der vedrører lejemålets anvendelse, skal tillægges betydning ved fastsættelsen af det lejedes værdi. I afgørelsen lagde landsretten til grund, at der ved sammenligning skulle indgå sammenligningslejemål, der var indenfor den samme branche som det omhandlede lejemål på sammenligningstidspunktet. Den oprindelige aftale om, at lejemålet skulle anvendes til tøjbutik, havde derimod ingen betydning for vurderingen. Det skulle derfor tillægges betydning, hvilken tilladt anvendelse der var aftalt i lejekontrakten på sammenligningstidspunktet, i forhold til hvilke lejemål der kunne bruges som sammenligningsgrundlag.

### **3.2.2 Retstilstanden efter ELL**

I TBB2008.376 V, var der i lejekontrakten indsat en bestemmelse hvor det blev anført, at "det lejede anvendes som cafeteria- en restaurant, grillbar eller lignende, og ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet". Landsretten lagde vægt på, at der i lejekontrakten var indsat en bestemmelse der angav lejemålets anvendelse, samt at skønsmanden i sin erklæring havde gennemgået en række lejemål, som ikke blev anvendt til restaurant. Endvidere udtalte landsretten, at " det fremgår ikke af erklæringen, at der er inddraget andre lejemål, der er udlejet til restauranter, i vurderingsgrundlaget". Landsretten lagde derfor til grund, at det ikke var godtgjort, at lejen var væsentlig lavere end markedslejen.



Både i U.1994.731/2Ø og TBB2008.376 V blev der ved vurderingen lagt vægt på, at der i kontrakten var indsat en bestemmelse, der vedrørte lejemålets tilladte anvendelse. Der blev endvidere i U.1994.731/2Ø lagt til grund, at de anvendte sammenligningslejemål der skulle indgå i bedømmelsen, skulle have den samme anvendelse som det omhandlede lejemål.

I GD2012/26 V blev der lagt til grund, at den aftalte anvendelse var en del af aftalens vilkår, og dermed skulle have indflydelse på fastsættelsen af markedslejen. I Lejeaftalen mellem parterne var det aftalt, at det lejede alene måtte benyttes til " kontor og aktiviteter/værested ". Under sagen blev der fremlagt en række sammenligningslejemål, hvoraf ingen blev anset for at være direkte sammenlignelige, da de ikke havde den samme anvendelse som det omtvistede lejemål. Landsretten udtalte, at " ved bedømmelsen skal der blandt andet tages hensyn til de vilkår, der er gældende for lejeforholdet. I denne sag skal vurderingen ske blandt andet under hensyn til, at der i lejekontrakten er en bestemmelse, hvorefter det lejede alene må anvendes til kontor og aktiviteter/værested for P eller lignende. ". På baggrund af at der ikke var fremlagt oplysninger vedrørende sammenligningslejemål der havde den samme anvendelse som det omtvistede lejemål, lagde landsretten til grund, at det ikke var godtgjort, at lejen var væsentlig lavere end markedslejen.

Det kan af de ovenstående domme udledes, at et vilkår i lejeaftalen der vedrører lejemålets tilladte anvendelse vil have en betydning for vurderingen. I GD2012/26 V blev der direkte udtalt af landsretten, at de vilkår der er gældende i lejekontrakten, skal tages i betragtning ved vurderingen. Det kan derfor udledes, at hvis der er en bestemmelse i lejeaftalen vedrørende lejemålets anvendelse, skal der ved sammenligning fremlægges oplysninger vedrørende sammenligningslejemål, der har den samme anvendelse som anført i lejekontrakten til det omtvistede lejemål.

Det kan derfor stilles spørgsmål tegn ved at der i TBB2010.529 V, blev lagt til grund, at andre lejemål med en anden anvendelse godt kunne indgå i bedømmelsen. TBB2010.529 V vedrører det samme lejemål som i TBB2008.376 V, hvor det blev lagt til grund, at sammenligningslejemål skulle have den samme anvendelse som det omtvistede lejemål, for at kunne have betydning for vurderingen. Sagen blev herefter indbragt igen efter en ny varsling om lejeforhøjelse fra udlejer, og under sagen blev der foretaget en ny vurdering fra en skønsmand. To af dommerne i boligretten lagde til grund, at den gældende leje var væsentlig lavere end markedslejen. Disse to voterede udtalte tillige, at " skønsmanden findes ikke at være afskåret fra også at inddrage lejemål af anden karakter end lige netop restaurantionslejemål". Sagen blev indbragt for landsretten, der udtalte, at " det tiltrædes, at oplysninger om lejen for butikkslejemål i området kan indgå i en vurdering af markedslejen, der tager udgangspunkt i lejen for restaurantionslejemål i området".

Det kan undres, hvorfor der i TBB2010.529 V, blev lagt til grund, at lejemål der havde en anden anvendelse godt kunne indgå i vurderingen. Som udgangspunkt skal det efter erhvervslejeloven § 13 tages hensyn til de vilkår der er i lejekontrakten. Det kan derfor tænkes, at hvis der ved vurderingen ikke bliver lagt vægt på vilkår der vedrører lejemålets anvendelse, vil grundlaget for den fastsatte markedsleje ikke afspejle den "korrekte markedsleje" ud fra kriterierne i erhvervslejeloven § 13. Hvis det som i TBB2010.529 V kan lægges vægt på sammenligningslejemål der har en anden anvendelse end det som er bestemt i lejekontrakten, kan det tænkes, at vurderingsgrundlaget ikke bliver rigtig, da der som udgangspunkt kun vil blive lagt vægt på de andre kriterier, herunder beliggenhed og størrelse. Dog vil det være op til domstolene at afgøre, hvilke momenter de vil tillægge betydning ved vurderingen.

Ligeledes blev der i TBB2011.247 Ø, lagt til grund, at lejeaftalens bestemmelser vedrørende et lejemål der blev anvendt som supermarked, ikke var så specielle, at der ikke kunne foretages sammenligning med lejemål, der havde en anden anvendelse end det omtvistede lejemål. I lejekontrakten var der indsat en bestemmelse, hvor det fremgik, at lokalerne skulle benyttes til "selvbetjeningsdetailhandel med føde-og /eller kolonialvarer og/eller daglige forbrugsvarer samt non-food", og ikke uden ejerens skriftlige tilladelse måtte benyttes til andet formål. Boligretten lagde til grund, at det ikke kunne antages, at lejemålet var så specielt indrettet med henblik på den tilladte anvendelse, at det ikke i henseende til lejefastsættelsen kunne sammenlignes med lejemål, der havde en anden anvendelse. Landsretten udtalte, at "hverken lejeaftalens bestemmelse eller lejemålets indretning til dagligvarebutik indebærer, at lejemålet kan anses for at være indgået på så specielle vilkår eller indrettet på en så speciel måde, at der ved vurdering af markedslejen ikke kan lægges vægt på sammenligning med lejemål, der anvendes til andre formål, herunder navnlig butiksljemål".

Det kan af TBB2011.247 Ø udledes, at det uanset vilkåret om lejemålets anvendelse i lejekontrakten, kan ske en sammenligning med lejemål der har en anden anvendelse. Der blev dog antaget, at der navnlig skulle være andre butiksljemål der blev anvendt i vurderingen. Det kan derfor antages, at et supermarked i sig selv ikke kan anses for at være så specielt, at selv om der i lejekontrakten er indsat bestemmelse herom, ikke kan føre til, at der ved sammenligning kun kan bruges lejemål der har den eksakt samme anvendelse. Både TBB2010.529 V og TBB2011.247 Ø støtter op om, at der ved vurdering af markedslejen, ikke er et krav, om at der ved brug af sammenligning, skal bruges lejemål der har den samme anvendelse, selv om der i lejekontrakten netop er indsat en bestemmelse om lejemålets tilladte anvendelse. I TBB.2011.247 Ø, blev der tillige af

landsretten anført, at ” bestemmelsen i erhvervslejeloven § 13, stk.1, hvorefter markedslejen fastsættes blandt andet under hensyntagen til lokalernes ”anvendelse”, findes således ikke at føre til, at lejefastsættelsen for det omtvistede lejemål alene kan ske på baggrund af en sammenligning med andre dagligvarebutikker”.

Efter en gennemgang af de ovenstående domme, kan det konkluderes, at det godt kan lægges vægt på sammenligningslejemål der har en anden anvendelse, end det omtvistede lejemål, dog vil det være en konkret vurdering i den pågældende sag, herunder om lejemålet har en speciel indretning, der gør at en sammenligning med lejemål der har en anden anvendelse vil være udelukket.

## Kap.4

### 4.1. Konklusion

I projektet belyses retstillingen vedrørende markedeslejens fastsættelse, herunder hvorledes retspraksis forholder sig vedrørende brugen af sammenligningslejemål med hensyn til lejemålets beliggenhed og anvendelse. Udgangspunktet vedrørende markedeslejens fastsættelse er, at der ved vurdering blandt andet skal tages hensyn til lejemålets beliggenhed, anvendelse og vilkår, jf. Erhvervslejeloven § 13, stk.1. I modsætning til den tidligere gældende erhvervslejereguleringslov, er der i erhvervslejeloven ikke længer et krav, at den forlangende leje skal svare til en "repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området".

Ved brug af sammenligningslejemål, skal lejemålet som udgangspunkt kunne sammenlignes med det omtvistede lejemål blandt andet i henhold til lejemålets beliggenhed og anvendelse.<sup>42</sup> Det kan vurderes, hvorvidt lejemålets beliggenhed i bygningen kan have en særegen indflydelse på, hvorvidt sammenligningslejemålet kan bruges til grundlag for fastsættelsen af markedslejen. Ud fra I TBB1998.153 V, blev det lagt til grund, at et sammenligningslejemål der var beliggende på 1. sal ikke kunne bruges til sammenligning med det omhandlede lejemål, der var beliggende på 5. sal. I U.2002.628 V, blev der derimod lagt til grund, at det omtvistede lejemål, der var beliggende på 1. sal, godt kunne sammenlignes med lejemål der var beliggende på gadeplan. Da U.2002.628 V er en nyere afsagt dom, kan det konkluderes, at et sammenligningslejemål godt kan indgå i vurderingen, selv om det er beliggende i en anden etage, end det omhandlede lejemål.

Det kan endvidere vurderes, hvorvidt der foreligger et krav, at sammenligningslejemålet skal være beliggende i den samme gade som det omtvistede lejemål.

I GD1996/44B, blev det af boligretten lagt til grund, at sammenligningslejemål der var placeret udenfor gågadearealet, ikke kunne sammenlignes med det omtvistede lejemål. I TBB1999.242 V var de lejemål der blev anset for at være sammenlignelige med det omhandlede lejemål, beliggende i den samme gade og en gade der lå i nærheden af det omtvistede lejemål. I en dom afsagt efter erhvervslejelovens ikrafttræden, GD2003.22 B,

---

42

blev der af boligretten lagt til grund, at andre sammenligningslejemål der ikke var beliggende umiddelbart i det samme område som det omtvistede lejemål, godt kunne indgå i vurderingen. Retsstillingen før 2000 synes at være, at sammenligningslejemålene skal være beliggende i nærheden af det omtvistede lejemål, dog åbnet GD2003.22 B muligheden for, at der ved sammenligning, godt kunne tages hensyn til andre lejemål der ikke umiddelbart havde den helt samme beliggenhed som det omtvistede lejemål. Vedrørende retsstillingen i forhold til lejemål der er beliggende i forskellige byer, kan det udledes, at der ved sammenligning, i et vist omfang kan anvendes sammenligningslejemål der er beliggende i andre byer end det omhandlede lejemål. Dog synes både U.1997.1391 V og TBB1999.225 V, at sætte en vis begrænsning, for hvor langt væk sammenligningslejemålet kan være fra det omtvistede lejemål. I U.2010.2094 Ø blev der dog lagt til grund, at sammenligningslejemål der var beliggende i andre byer godt kunne have en betydning for markedsløjens fastsættelse. Det kan derfor konkluderes, at lejemål beliggende i andre byer end hvor det omtvistede lejemål er beliggende, godt kan tages med i vurderingen, dog vil det som udgangspunkt være bedst at bruge sammenligningslejemål der er beliggende i nærliggende byer. Med henhold til lejemål beliggende i centre, synes retsstillingen at være uklar, da det for det første ikke findes nogle afgørelser afsagt efter 2000, samt at der samlet set ikke findes mange afgørelser på området. Det kan dog udledes, at det som udgangspunkt ved centerlejemål er gældende, at der skal sammenlignes med andre lejemål der er beliggende i et center, dog vil dette være en konkret vurdering, i forhold til blandt andet centerets karakter. At et centerlejemål ikke udelukkende kan sammenlignes med andre centerlejemål, finder støtte i TBB1999.225 V, hvor det blev lagt til grund, at lejemål der ikke var beliggende i centre ikke på forhånd burde afskæres for vurderingen.

Vedrørende lejemålets anvendelse, har domstolene haft en tydelig tendens til, at kun anvende sammenligningslejemål, der har haft den samme anvendelse som det omtvistede lejemål. Dette kan ses i U.1994.731/2Ø og TBB1998.153 V, hvor der i begge afgørelser, blev lagt til grund, at sammenligningslejemål der ikke havde den samme anvendelse som det omtvistede lejemål, ikke kunne bruges som grundlag for vurderingen. I TBB1998.282 Ø, blev der derimod lagt til grund, at for så vidt angik lejemålets lokaler der ikke havde en speciel indretning, kunne disse godt sammenlignes med lejemål indenfor en anden branche. Det kan derfor udledes, at retsstillingen før

2000 var, at udgangspunktet var at sammenligningslejemål skulle være indenfor den samme branche, dog kunne der ved lejemål der ikke havde en speciel indretning, sammenlignes med lejemål der havde en anden anvendelse. Dog synes retspraksis at gå i en anden retning, da der i TBB2010.529 V, blev lagt til grund, at lejemål der havde en anden anvendelse kunne indgå i vurderingen. Afgørelsen omhandler den samme tvist mellem de samme parter som i TBB2008.376 V, der landsretten lagde til grund, at sammenligningslejemål der ikke var indenfor samme branche var uden betydning for vurderingen. Endvidere blev der både i GD2005/54 V og TBB2011.247 Ø lagt til grund, at sammenligningslejemål der var indenfor en anden branche godt kunne bruges som sammenligningsgrundlag. Ved vurderingen om et vilkår i lejeaftalen der omfatter lejemålets tilladte anvendelse, kan have indflydelse på hvilke sammenligningslejemål der kan danne grundlag for vurderingen, synes retspraksis at gå i retningen af, at der ved vurderingen skal sammenlignes med lejemål der har den samme anvendelse, som anført i lejekontrakten. Dette kan ses både i U.1994.731/2Ø, TBB2008.376 V og GD2012/26 V, hvor der bliver lagt vægt på den tilladte anvendelse som anført i lejekontrakten. Dog kan der både af TBB2010.529 V og TBB2011.247 Ø udledes, at det trods lejekontraktens bestemmelse om lejemålets anvendelse, godt kan ske en sammenligning med lejemål der har en anvendelse.

Det kan derfor konkluderes, at retspraksis efter 2000 har været mere tilbøjelig til at åbne mulighederne for parternes bevisførelse, noget der passer sammen med erhvervslejelovens § 13 præcisering af den frie bevisbedømmelse. Endvidere kan det konkluderes, at der vedrørende sammenligning af lejemål har blevet udviklet en større tilbøjelighed til, at ikke udelukke sammenligningslejemål på grund af en anderledes beliggenhed eller anvendelse end det omtvistede lejemål. Det kan derfor konkluderes med, at lejemål med en anden anvendelse eller beliggenhed end det omtvistede lejemål godt kan anvendes i vurderingen, dog vil dette være en konkret vurdering i den pågældende sag.

## 4.2. English summary

The main purpose of this project is to investigate how the value of commercial leasing is valued. In today's society there are a lot of properties being leased, and a big part of those properties are for commercial use. The legal position that applies between the parties of the appointment, is that the rent for the property as a starting point depends on the agreement between the parties.

One of the parties can however demand to get the rent valued, after the Danish law about commercial leasehold. If one of the parties do so, the current rent of the lease will get compared to the market rent. If the market rent is substantial higher or lower than the current lease, the party can demand the current rent to get regulated to the market rent. To evaluate the market rent for the main property, there is often used other properties, that get compared to the main property. In this evaluation, there are some criteria's that are supposed to be taken into account. These criteria's includes the size of the property and the property's location, application, the agreement conditions, the maintenance and equipment. In this project the main focus will lie on the location and application of the property, and how these criteria's affects the use of comparison properties.

The first chapter outlines the current regulation about the regulation of the market rent. The project's chapter two and three contains an analysis of how the jurisprudence has evolved between the former and the current commercial leasing law, and when a property can be used for comparison to evaluate the market rent for the current lease. In Chapter five, there is a conclusion, which contains the most important aspects that has been discussed earlier in the project.

### **4.3. Litteraturliste**

#### **4.3.1. Bøger og artikler**

- Carsten Munk-Hansen, Rettens grund (kompendium), 2011.
- Karin Laursen mf., Erhvervslejeret, Ejendomsforeningen Danmark og J.H. Schultz information A/S, 2.udgave, 2013.
- Karin Laursen mf., Erhvervslejeloven med kommentarer, Karnov Group Denmark A/S, 1.udgave, 2014.
- Louise Faber, festskrift II: Lejefastsættelse og lejeregulering, "Lejevilkårenes betydning for markedslejen", 2011.
- Niels Gangsted-Rasmussen mf., Erhvervslejemål, Karnov Group Denmark A/S, 8.udgave, 2015.
- Niels Gangsted Rasmussen, U.2004B.397, "grundlaget for markedslejefastsættelse", 2004.
- Niels Gangsted Rasmussen, TBB2011.121, "markedsleje til tiltrængt hovedeftersyn", 2011.
- Preben Bang Henriksen, TBB2011.8, "lusk i lejefastsættelsen", 2011.
- Preben bang Henriksen mf., Erhvervslejemål, Juridisk Kursuscenters Forlag, 3. Udgave, 2008.
- Jakob Juul- Sandberg, Det lejedes værdi, Karnov Group Denmark A/S, 3. Udgave, 2014.

#### **4.3.2. Love og bemærkninger**

- Bemærkninger til erhvervslejeloven, Folketingstidende 1999-2000, tillæg A.
- Lov om leje af erhvervslokaler mv., Lovbekendtgørelse nr.1714 af 2010-12-16.
- Lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., lovbekendtgørelse nr. 648 af 1995-07-25 (ophævet fra den 01.01.2000).
- Retsplejeloven, lovbekendtgørelse nr.1255 af 2015-11-16.



### **4.3.3. Domme**

#### **4.3.3.1. Domme afsagt før ELL**

- GD1993/28B
- U.1994.731/2Ø
- GD1996/24B
- GD1996/25Ø
- GD1996/44B
- U.1997.1391V
- TBB1998.153V
- TBB1998.282Ø
- U.1998.1262Ø
- TBB1999.50V
- TBB1999.225V
- TBB1999.242 V

#### **4.3.3.2. Domme afsagt efter ELL**

- U.2002.628V
- GD2003/22B
- TBB2005.42V
- GD2005/54V
- TBB2008.376V
- T:BB2010.529V
- U.2010.2094Ø
- TBB2011.247Ø
- GD2012/26V