

Lejeregulering i erhvervslejemål.

Ved lejemål aftales huslejens størrelse i en lejekontrakt, som også regulerer, hvornår og hvordan lejen løbende kan reguleres. Oftest aftales ved erhvervslejemål, at lejen kan reguleres med stigninger/fald i skatter og afgifter og endvidere med en procentvis regulering, f.eks. med stigninger i nettoprisindekset. I nogle tilfælde er aftalt, at lejen kun skal reguleres med ½ af stigningen i nettoprisindekset og i visse tilfælde med stigningen i nettoprisindekset, dog minimum f.eks. 2% eller 3%.

I perioder med høj inflation har der været aftalt en høj regulering af lejen og i perioder med lav inflation en lav lejeregulering.

Lejen kan alt efter lejeaftalens bestemmelser om regulering stige mere eller mindre end lejeniveauet i øvrigt. Der kan så være behov for at få lejen reguleret.

Ud over den regulering, der er aftalt i lejekontrakten, giver erhvervslejeloven mulighed for, at lejen reguleres til "markedslejen". Bestemmelsen anvendes, når lejen er enten højere eller lavere, end hvad der betales for tilsvarende lejemål.

Såvel udlejer som lejer kan med bestemmelsen få lejen sat op eller ned, men nogle betingelser skal være opfyldt:

Lejen skal være *væsentlig* højere/lavere end markedslejen. Det er i retspraksis blevet fortolket således, at lejen skal være ca. 12% højere eller lavere end markedslejen.

Der kan *tidligst* kræves regulering, når lejemålet har været i 4 år, eller der er gået 4 år, siden lejen sidst har været reguleret efter markedslejen. Der kan i lejekontrakten aftales en længere fredningsperiode end 4 år.

For udlejers side er det tillige en betingelse, at der er taget forbehold for at kræve lejen reguleret efter markedslejen.

Lejeforhøjelse/lejenedsættelse skal varsles med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Forhøjelse/nedsættelse skal fordeles over 4 år med ¼ pr. år. Vil lejer/udlejer ikke acceptere forhøjelsen, skal der anlægges retssag ved boligretten. Boligretten består en dommer samt to sagkyndige dommere, der repræsenterer henholdsvis udlejere og lejere.

I Boligretten skal den, der ønsker lejeændringen, bevise, at lejen er *væsentlig* højere/lavere end markedslejen, for at lejeændring kan godkendes. Til brug for Bo-

ligrettens behandling af sagen kan foretages besigtigelse af lejemålet og sammenligning med lignende lejemål.

Besigtigelse sker ved syn og skøn, hvor Boligretten udpeger en ejendomsmægler til at fastsætte markedslejen på grundlag af mæglerens kendskab til lejeniveauet. Det er vigtigt, at den pågældende skønsmand har kendskab til, hvilke kvadratmeterpriser, der udlejes til i området.

Ved sammenligningslejemål sammenlignes med, hvad andre lejere betaler pr. år pr. kvadratmeter for lejemål med samme beliggenhed og stand. Det kan derfor være en god ide at høre, hvad nablejemålene koster pr. kvadratmeter, inden man begynder at kræve ændring for sit eget lejemål.