



Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTEREN

10. november 2016

**Besvarelse af spørgsmål 9 ad L 22 stillet af udvalget den 17. oktober 2016 efter ønske fra Mette Reissmann (S).**

ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTERIET  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

**Spørgsmål:**

Kan ministeren bekræfte, at regulering til markedsleje ved for høj eller lav husleje tidligst kan ske 4 år efter lejemålets indgåelse, og det derfor ved gentagne tidsbestemte lejemål på 4 år, og derunder aldrig vil være muligt at få reguleret en for høj husleje til markedsleje?

Tlf. 33 92 33 50  
Fax 35 29 10 01  
CVR-nr 10 09 24 85  
evm@evm.dk  
www.evm.dk

**Svar:**

Det står fortsat lejer og udlejer frit for at aftale lejens størrelse i den tidsbestemte lejeperiode.

Forslaget om videre mulighed for at indgå tidsbestemte lejeaftaler indebærer dog, at lejens størrelse og en eventuel regulering af lejen i lejeperioden skal være aftalt for hele den tidsbestemte periode på indgåelsestidspunktet, f.eks. i konkrete beløb eller som en procentvis udvikling, så den leje, der skal betales i hele lejeperioden, er gennemsigtig for begge parter på indgåelsestidspunktet.

Det betyder, at hverken lejer eller udlejer kan kræve lejen reguleret til markedsleje, når der er tale om en tidsbestemt lejeaftale.

Ved indgåelse af gentagne tidsbestemte aftaler er det dog væsentligt at være opmærksom på, at hver enkelt tidsbestemt aftale vil være at anse som en ny aftale. Der er dermed fri mulighed for, at både lejer og udlejer kan aftale en ny størrelse på lejen i den nye tidsbestemte lejeperiode, herunder at den f.eks. skal være på det aktuelle niveau for markedslejen.

Endvidere ændrer forslaget ikke ved, at parterne efter erhvervslejelovens § 7, ved domstolene kan få ændret eller tilsidesat en lejeaftale helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at den bl.a. er tænkt anvendt i de situationer, hvor der har været en væsentlig uligevægt i parternes forhandlingsmæssige eller økonomiske styrke ved lejeaftalens indgåelse, der har medført, at aftalen er urimelig.

Med venlig hilsen

Troels Lund Poulsen