



**Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg**

**ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTEREN**

12. januar 2016

**Besvarelse af spørgsmål 44 alm. del stillet af udvalget den 15. december 2015 efter ønske fra Morten Bødskov (S).**

**ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTERIET**  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

**Spørgsmål:**

Ministeren bedes redegøre for relevant retspraksis vedrørende fastsættelse af huslejestørrelser for erhvervslejemål i Københavns handelsstrøg.

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

**Svar:**

Ministeriet fører ikke et register over afsagte afgørelser på erhvervslejeområdet, og jeg har derfor ikke mulighed for generelt at redegøre for relevant retspraksis for sager om huslejestørrelser på Københavns handelsstrøg.

Jeg har forhørt mig om spørgsmålet hos Erhvervsstyrelsen, som oplyser, at de sager, der afgøres ved domstolene, i meget vidt omfang er konkret begrundet i det enkelte lejemål ved brug af en række sammenlignelige lejemål og med anvendelse af udtalelser fra sagkyndige på området.

Dette ser også ud til at være tilfældet i de to sager om henholdsvis Synoptik på Købmagergade og Café Norden på Strøget, der de seneste uger har været omtalt i medierne. Erhvervsstyrelsen oplyser i den forbindelse:

”Styrelsen kan ikke tage stilling til de konkrete sager, men det er muligt at udlede følgende om overvejelserne i sagerne fra domsudskifterne:

I sagen vedrørende Synoptik har udlejer varslet lejeforhøjelse og både udlejer og lejer har for retten fremlagt et betydeligt antal sammenlignelige lejemål til dokumentation af markedslejen. Retten har foretaget en konkret og selvstændig vurdering af de enkelte sammenlignelige lejemål, hvor der ud fra alle de kriterier, der indgår i markedslejebegrebet, tages stilling til, om disse kan anvendes til at dokumentere niveauet for markedsleje for det pågældende lejemål. Det fremgår af domsudskriften, at retten ved de lejemål, som retten i særlig grad finder sammenlignelige med det omtvistede lejemål, tager hensyn til lejefrihed og lejerabatter, der er givet i forbindelse med fastsættelse af lejen i lejemålene, da retten finder, at sådanne lejereduktioner skal inddrages i vurderingen. Retten finder, at den konkrete leje på varslingstidspunkt var væsentligt lavere end markedslejen, men imødekommer dog ikke kravet om lejestigning fuldt ud. Sagen er anket til Østre Landsret.

I den anden sag vedrørende Café Norden varslede udlejer lejeforhøjelse. Udlejer har som grundlag for varsling af lejeforhøjelsen primært henvist til lejemålets unikke karakter, og at udlejer var blevet kontaktet af en interesseret lejer, der ønskede at overtage lejemålet og tilbød at betale en højere leje end den nuværende lejer. Sagen er behandlet som ankesag i Østre Landsret, der lægger til grund, at den pågældende interesserede lejer var villig til at betale en særlig høj leje, men at denne villighed berod på et individuelt ønske om optimal eksponering, og at det ikke var godtgjort, at tilsvarende liebhaverinteresser regelmæssigt ville være repræsenteret på markedet. Retten fandt derfor ikke, at lejen for det omtvistede lejemål var væsentlig lavere end markedslejen.”

Med venlig hilsen

Troels Lund Poulsen