

Checkliste - Erhvervslejeloven

Denne vejledning er tænkt som en hjælp til lejere og udlejere, der skal indgå en lejekontrakt om erhvervslokaler. Det er vigtigt at være opmærksom på, at vejledningen ikke kan "stå alene", men skal læses sammen med lovteksten.

Vejledningen er blevet til efter høring af Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Erhvervslejernes Landsorganisation, Dansk Handel & Service og De Samvirkende Købmænd.

Erhvervslejeloven er en lov, der bygger på en høj grad af aftalefrihed. Aftalefriheden betyder, at udlejer og lejer - udover lejens størrelse og regulering - skal tage stilling til en række spørgsmål, f.eks. om lejeforholdets varighed, fordelingen af vedligeholdelsespligten, lejers afståelsesret, erstatning osv. Lejens størrelse bør afspejle, hvilke øvrige vilkår, man har forhandlet sig frem til.

Samtidig stiller aftalefriheden nogle krav til både lejer og udlejer om at "være vågne", når der forhandles en lejekontrakt om et erhvervslejemål.

Nedenfor er nævnt de områder, som man skal være særligt opmærksom på ved indgåelse af en erhvervslejekontrakt. Desuden beskrives opsigelsesreglerne i korte træk.

Indgåelse af lejeaftale

Parterne bør indgå en skriftlig lejekontrakt, selv om dette ikke er et krav ifølge loven.

Der gælder ikke særlige regler for udformningen af lejekontrakten. Der er heller ikke krav om anvendelse af specielle blanketter el.lign.

By- og Boligministeriet kan ikke anbefale, at parterne anvender den standardblanket, der betegnes typeformular H, 1. udgave, af 2. januar 1996, på lejekontrakter, der indgås i henhold til den nye lov, og har derfor ophævet denne ved en bekendtgørelse, der træder i kraft samtidig med erhvervslejeloven.

Lejekontrakter, der indgås den 1. januar 2000 eller senere, er fritaget for stempelpligt.

Det er kun nødvendigt at tinglyse en lejekontrakt, hvis der er aftalt rettigheder for lejeren, som ikke følger af loven. Lejekontrakten får ved tinglysningen den prioritetsstilling, som følger af aftalen eller tinglysningslovgivningen.

Udgifter ud over lejen (herunder forbrugsafgifter) § 5

Bestemmelsen stiller nogle krav til udlejeren om, hvilke oplysninger, udlejeren skal give i lejekontrakten. Udlejeren skal blandt andet ifølge § 5, stk. 2 oplyse om, hvilke typer udgifter der skal betales til udlejeren ud over lejen. Udlejeren skal også anslå størrelsen af den enkelte udgift.

Denne oplysningspligt gælder ifølge § 5, stk. 3 også for udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet, bortset fra udgifter til brændsel.

Virningen af, at udlejeren ikke har oplyst dette i lejekontrakten, er, at udlejeren ikke kan opkræve udgiften hos lejeren, bortset fra i sådanne tilfælde, hvor lejeren ikke er blevet stillet dårligere ved den manglende oplysning, f.eks. fordi lejeren på anden måde har fået at vide, at lejeren skal betale udgiften.

Ændringer af lejen til markedsleje § 13

Bestemmelsen handler om udlejers og lejers ret til at forlange lejen forhøjet eller sat ned hvert 4. år, så lejen kommer til at svare til det, der må betragtes som markedslejen for de lejede lokaler.

Bestemmelsen gælder, medmindre det er aftalt, at den ikke skal gælde. Parterne kan hver for sig eller gensidigt give afkald på at anvende § 13. Det kan også aftales, at kun dele af § 13 skal gælde, f.eks. ved at man aftaler et andet reguleringsforløb end de 4-årige perioder.

Parterne skal altså tage stilling til, om lejen skal reguleres efter § 13 og/eller på anden måde. Hvis § 13 fraviges helt eller delvis, bør dette fremgå af aftalen for at undgå tvivl.

Efter § 13 skal der gives 3 måneders varsel, før lejen kan forhøjes eller nedsættes. § 13, stk. 8 indeholder nogle betingelser, som varslingen skal opfylde for at være gyldig.

Aftale om ændring af lejevilkår (opsigelse, erstatning m.v.) § 14

Når man forhandler en erhvervslejekontrakt, skal man tage stilling til, om udlejeren skal have ret til at anvende § 14.

Bestemmelsen indeholder i modsætning til § 13 kun en ret for udlejer.

Bestemmelsen giver udlejeren ret til at kræve lejevilkårene ændret hvert 8. år. Udlejers krav kan gå ud på ændring af lejens størrelse, men også alle mulige andre ændringer af lejeforholdet.

§ 14 giver også udlejeret ret til at opsige lejeret til udgangen af det 8. år, hvis lejeret og udlejeret ikke efter en forhandling kan blive enige om de vilkår, som skal gælde fremover.

Bestemmelsen kan ikke aftales i de såkaldte erhvervsbeskyttede lejeforhold, dvs. lejeforhold, hvor lejeret driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Dette vil typisk være butikker og restauranter, men ikke altid! Det afgørende er, om lejeforholdet er erhvervsbeskyttet på det tidspunkt, hvor § 14 aftales.

Det er endvidere meget vigtigt at tage stilling til spørgsmålet, om lejeret skal have erstatning for sit tab ved en opsigelse.

Ifølge bestemmelsen har lejeret ret til at få erstattet det tab, lejeret lider som følge af opsigelsen, men lejeret kan give afkald på denne ret på forskellig måde. For eksempel kan erstatningens størrelse aftales på forhånd, ligesom det kan aftales, at lejeret slet ikke skal have erstatning.

Man skal være opmærksom på, at en aftale om § 14 vil påvirke værdien af en eventuel afståelsesret, fordi man ikke kender de fremtidige vilkår for lejeforholdet.

Udlejeret kan som nævnt kun bruge § 14, hvis det er aftalt mellem udlejer og lejer, at udlejeret skal have denne mulighed. Det kræves derfor i bestemmelsen, at der skal indgås en skriftlig aftale om anvendelse af § 14. For at aftalen er gyldig, skal det oplyses, at udlejeret har ret til at opsige lejeret efter bestemmelsen. Det skal også stå i aftalen, om lejeret har krav på erstatning for opsigelsen.

Hvis lejeret efterfølgende mener, at § 14-aftalen er ugyldig, f.eks. fordi det ikke står i aftalen, at udlejeret har ret til at opsige lejeret, kan lejeret anlægge sag om aftalens ugyldighed.

En sag om sådanne formelle mangler skal være anlagt senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Lejeret kan også anlægge sag om aftalens ugyldighed, hvis lejeret mener, at lejemålet var

erhvervsbeskyttet, da § 14-aftalen blev indgået. For en sådan sag gælder 1-årsfristen ikke.

Bestemmelsen indeholder i øvrigt en række varslingsregler og fristregler. Man kan ikke aftale frister, der stiller lejeret dårligere end disse regler.

Man skal være opmærksom på, at det har væsentlige konsekvenser for parterne, hvis man ikke overholder disse regler.

Vedligeholdelse i lejeperioden § 16

Ifølge bestemmelsen har udlejeret pligten til al vedligeholdelse af ejendommen og de lejede lokaler.

Det kan aftales, at lejeret skal overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvis.

Lejers ombygninger, installationer og retablering §§ 36-39 og § 75

Bestemmelserne drejer sig om, hvilke ombygninger og installationer, lejeret har ret til at gennemføre i det lejede.

Udgangspunktet er ifølge § 36, at lejeret skal have samtykke fra udlejeret til at forandre de lejede lokaler.

Hvis udlejeret efter § 36 giver lejeret samtykke til at foretage en ændring, så er udgangspunktet, at lejeret ikke skal fjerne ændringen igen ved fraflytning (retablering). Udlejeret kan dog kræve retablering (§ 75, stk. 2).

Hvis lejeret gerne vil fjerne ændringen, skal lejeret aflevere de lejede lokaler til udlejeret i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Ifølge § 37 har lejeret ret til at foretage sædvanlige installationer i sit lejemål. Dette gælder dog ikke, hvis udlejeret kan påvise, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Lejeret skal give besked til udlejeret i rimelig tid, inden installationen foretages. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Ifølge § 39 har lejeret også ret til at opsætte skilte, udhængsskabe og automater m.v. i sædvanligt omfang.

I begge disse tilfælde er udgangspunktet, at lejeret ikke har pligt til at fjerne installationen eller skiltet ved fraflytningen. Hvis lejeret gerne vil fjerne ændringen, gælder det også her, at lejeret skal aflevere de lejede lokaler til udlejeret i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Det fremgår af § 38, at lejeret ifølge stk. 1 har ret til at foretage ombygninger, der er sædvanlige for lejerets virksomhed, og kan gennemføre disse efter at have givet udlejeret meddelelse om ombygningen.

Udlejeret kan dog modsætte sig ombygningen, hvis den vil være til ulempe for ejendommen eller de andre lejere.

Bestemmelsen gælder, hvis parterne ikke har aftalt noget andet i lejekontrakten.

Ifølge stk. 2 har lejeret også ret til at foretage sådanne installationer og ombygninger, som er nødvendige for at opfylde krav fra en offentlig myndighed. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Der er heller ikke i denne situation noget krav om, at udlejeret skal give samtykke, men udlejeret skal have mulighed for til en vis grad at bestemme, f.eks. hvor den nødvendige installation skal placeres.

Lejeren skal være opmærksom på, at, hvis ikke andet er aftalt, har lejeren ifølge § 38 pligt til at fjerne ombygningen eller installationen ved lejeforholdets ophør. Når lejeren forlader lejemålet, skal de lejede lokaler altså se ud som dengang, lejeperioden begyndte.

Der er som nævnt både i § 37, § 38 og § 39 tale om en ret for lejeren, men i forbindelse med en opsigelse kan lejeren kun få erstatning for de ændringer, som er gennemført med udlejerens samtykke.

Istandsættelse ved fraflytning §§ 74

Hvis ikke andet er aftalt, skal lejeren aflevere det lejede i samme vedligeholdelsesstand som ved overtagelsen. Det vil sige, at lejeren skal betale for istandsættelse af de dele af lejemålet, som lejeren har vedligeholdelsespligten til ifølge lejekontrakten.

Bestemmelsen kan fraviges ved aftale, hvilket vil sige, at parterne i lejekontrakten kan tage stilling til, i hvilken stand de lejede lokaler skal være ved lejerens fraflytning.

Afståelsesret § 55

Man skal ved indgåelse af lejekontrakten være opmærksom på, at det skal aftales, om lejeren skal have afståelsesret.

Skriver man ikke noget om det i kontrakten, har lejeren ifølge bestemmelsen afståelsesret til lejemålet.

Det vil sige, at lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uforandrede vilkår.

Udlejeren kan dog modsætte sig, at lejeren afstår lejemålet til en anden lejer, der f.eks. har en dårlig økonomi eller ikke har kendskab til den branche, som drives i de lejede lokaler.

Når lejeren har afståelsesret "inden for samme branche", bør parterne afklare i kontrakten, hvad der skal forstås ved "samme branche", f.eks. om der kun kan afstås til en lejer, der vil anvende de lejede lokaler til nøjagtig det samme formål, som den hidtidige lejer.

Det er vigtigt at tage stilling til, om lejeren skal kunne afstå lejemålet til et selskab.

Hvis ikke andet er aftalt, giver en afståelsesret lejeren ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab under visse betingelser.

Udlejer og lejer bør i deres aftale tage stilling til, om lejer skal have en sådan ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab og i givet fald under hvilke betingelser, dette kan ske. Da udlejeren i sådanne tilfælde ikke længere har en aftale med en lejer, der hæfter personligt for sine forpligtelser ifølge lejekontrakten, er det af betydning at tage stilling til i hvilket omfang lejeren skal stille sikkerhed for opfyldelse af udlejerens krav mod selskabet. Det er endvidere vigtigt at tage stilling til, hvad der skal gælde ved overdragelse af aktier/anpartar.

Branchebeskyttelse

Loven indeholder ikke nogen beskyttelse mod, at udlejeren udlejer andre lokaler i ejendommen til en tilsvarende virksomhed som lejerens eller selv driver en konkurrerende virksomhed i samme branche. Det er derfor op til parterne at aftale det, hvis de ønsker, at der skal gælde en sådan beskyttelse for lejeren.

Opsigelse og erstatning kapitel 11

Reglerne i opsigelseskapitlet gælder, selv om de ikke er aftalt. Lovens ordning om opsigelse fra udlejerens side kan kun fraviges til fordel for lejeren.

Lejeren er som hovedregel beskyttet mod opsigelse. Undtagelsen er de opsigelsesgrunde, som står i § 61 og den særlige bestemmelse i § 14 om udlejerens ret til at kræve lejevilkårene ændret.

Udlejer og lejer kan aftale, at lejeforholdet skal være uopsigeligt i en periode, hvorefter det fortsætter på lovens almindelige opsigelsesvilkår, jf. nedenfor. Man kan også aftale, at lejeforholdet skal være tidsbestemt.

Lejers opsigelse

Lejeren kan efter § 60 opsiges lejekontrakten uden særlig grund.

Er der aftalt uopsigelighed fra lejerens side, kan lejeren dog ikke opsiges lejekontrakten i uopsigelsesperioden.

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan lejeren efter § 63 kun opsiges, hvis det er aftalt med udlejeren, at opsigelse kan ske i lejeperioden.

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende, medmindre andet varsel, kortere eller længere, er aftalt med udlejeren.

Der siges op til den første i en måned.

Udlejers opsigelse

Udlejeren kan efter § 61, bortset fra opsigelse efter § 14, kun opsiges lejekontrakten, når en af lovens særlige opsigelsesgrunde foreligger.

Udlejeren kan dog opsiges lejeforhold om garager, stalde og lignende og de såkaldte etablissemntslejeforhold uden særlig grund.

Lovens opsigelsesgrunde er følgende:

1. Når udlejer selv vil benytte det lejede. En opsigelse af denne grund skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.
2. Når nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Udlejer skal samtidig med opsigelsen tilbyde lejer at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.
3. Når god skik og orden er tilsidesat fra lejerens side. Det er ligegyldigt, om den pågældende adfærd udøves af lejer selv, dennes personale eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede.
4. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet.

Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan udlejer kun opsiges med den begrundelse, at god skik og orden er tilsidesat (eller opsiges efter § 14, hvis det er aftalt, at denne bestemmelse skal gælde). Er lejekontrakten tidsbestemt, kan udlejer efter § 63 kun opsiges, hvis det er aftalt med lejer, at opsigelse kan ske i lejeperioden. Opsigelse kræver dog altid, at lovens almindelige opsigelsesbetingelser, herunder kravet om en opsigelsesgrund, er opfyldt (eller at det er aftalt, at § 14 skal gælde).

Særligt om erhvervsbeskyttede lejemål

En erhvervsbeskyttet lejer kan, når der ses bort fra tilsidesættelse af god skik og orden, kun opsiges, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Endvidere gælder, at en erhvervsbeskyttet lejer ikke kan opsiges med den begrundelse, at udlejer selv vil benytte det lejede, hvis dette sker med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.

Opsigelsesvarsler

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende og 1 år for opsigelse med den begrundelse, at udlejer selv vil benytte det lejede. Der kan aftales længere varsler fra udlejerens side, men ikke kortere varsler.

Der siges op til den første i en måned. Ved opsigelse med den begrundelse, at udlejer selv vil benytte det lejede, siges der op til aftalt flyttedag.

Erstatning

Lejere i alle typer af lejeforhold - bortset fra garager, stalde og lignende og de såkaldte etablisementslejerforhold - har efter § 66 ret til erstatning for at få dækket det tab, som lejer lider som følge af opsigelsen. Undtaget er dog de tilfælde, hvor opsigelse sker på grund af lejerens misligholdelse. For ikke-erhvervsbeskyttede lejemål kan en lejer dog give afkald på erstatning på forskellig måde. F.eks. kan erstatningens størrelse aftales, ligesom det kan aftales, at lejer slet ikke skal have erstatning.

Tvistebehandling § 77

Udgangspunktet er, at en tvist f.eks. om lejens størrelse skal afgøres af bolig-retten.

Man skal dog være opmærksom på, at man kan aftale voldgiftsbehandling. Det vil sige, at en tvist i stedet skal afgøres af en voldgiftsret.

Man kan aftale, at alle tvister eller bestemte typer af tvister skal afgøres ved voldgift.

Fordelen ved voldgiftsbehandling er, at tvisten normalt vil blive afgjort hurtigere. Til gengæld er voldgift ofte dyrere, og en voldgiftsavgørelse kan ikke ankes. Det er vigtigt, at en aftale om voldgiftsbehandling er klar, så der ikke opstår tvivl, om det virkelig er det, parterne ønsker.

Urimelige aftaler § 7

Hvis f.eks. en forskel i styrkeforholdet mellem parterne har ført til en urimelig aftale, kan boligretten/voldgiftsretten tilsidesætte en sådan aftale helt eller delvis.