

# Udlejers adgang til at foretage arbejder, ret til forbedringsforhøjelse

## *Erhvervslejeret*

### Eksamensspørgsmålet

---

Udlejers adgang til at foretage arbejder i og omkring det lejede herunder udlejers ret til forbedringsforhøjelse.

### Introduktion

---

### Arbejder på ejendommen

---

Generelt:

- UP: Ejer kan foretage alle typer arbejder på ejendommen.
- Modif: Hvor lejer kan modsætte sig arbejderne.
  - Vægten i spørgsmålet ligger selvsagt her.

### Lejers modsættelse

Teoretisk udgangspunkt:

- Lejer kan modsætte sig udlejers arbejder, når arbejderne vil forhindre lejers brug efter aftalen.
  - F.eks. kan det eventuelt være aftalt specifikt og konkret.
  - Anvendelsesbestemmelser (f.eks. restaurant) ← typisk her der er noget.
    - Herefter kan der ikke ske hindringer i den aftalte brug.

### Forskellige typer arbejder

- Vedligeholdelse
  - Praksis med altanerne.
- Renholdelse
- Forbedringer
  - Særlig type af ændringer => brugsværdi forhøjes.
- Ændringer
  - Ændringer som ikke har nogen særlig brugsværdi for lejer.
  - Til ulempe for lejer.
- I / uden for det lejede.
  - Primært betydning for vurderingen af ejendommen.
  - Ikke betydning for anvendelse.
- Er udlejers opfyldelse af kontraktlige forpligtelser en særlig kategori?
  - Fx udlejer skal ændre vinduer til en bestemt type.
  - Giver dette ændringer for varslingsreglerne?

## Lejelovgivningens ordning

- LL indeholder ingen materiel ret for udlejer til at udføre arbejder i det lejede, men derimod varslingsregler for arbejder i det lejede.
  - Der står ikke noget om at udlejer har ret til at foretage arbejder.
    - => ÷ anvisning herom.
  - Det gjorde der dog før 1980
    - Fjernelse af reglerne medførte muligvis en udvidelse.
    - TBB 2005.481 B
      - Arbejder skulle ikke være af væsentlig betydning for udlejer eller i øvrigt rimeligt begrundede.
      - Retten lagde vægt på, at der ikke skete en ændring af det lejedes identitet, men en modernisering af et utidssvarende køkken.
- Grænser efter LL
  - EL § 26, stk. 1.
  - Selv arbejder som volder lejer væsentlig ulempe eller forringer det lejedes brugsværdi kan foretages.
  - Grænsen består i, at identitetsændringer ikke kan ske ensidigt.
    - Altså de overordnede beskrivelser. Fx lagerlokale kan ikke ændres til butikslokale osv.
    - **Identitetsændringer**
      - Det lejede er ikke længere egnede til det aftalte formål.
        - Hovedeksemplet.
      - Væsentlige og varige arealændringer.
        - Kumulative betingelser.
          - Dvs. kortvarige arealændringer kan være ok.
      - Fjernelse af altaner
      - Væsentlige ændring af afgangsf forhold
        - Ved butikker er det ret sikkert en identitetsændring.
        - Ikke nødvendigvis i andre tilfælde.
      - Ændring af antal rum.
        - Mindre betydende for erhvervslejemål.
        - Konkret vurdering.
      - Væsentlig ændring af muligheder for skiltning og visning af varer.
      - Der skal nok meget til.
      - Hvad med detaljerede beskrivelse af det lejede?
        - Vil næppe gøre den store forskel. Svarer til at lokalet har været vist frem.

### Gennemførelse af arbejdet – EL § 28

- Arbejderne skal udføres uden afbrydelse.
  - => U skal hensigtsmæssigt tilrettelægge arbejderne. L's ønsker om tidspunkt, skal i videst muligt omfang imødekommes. Det skal undgås at arbejdet ligger stille i perioder.
- Med størst mulig hensyntagen til L.
- Efterreparationer skal foretages straks, jf. 2. pkt..
  - Gælder alle skader sket i forbindelse med arbejderne.

## Lejers retsmidler mod ændringer

---

- UP: Ejer kan gøre hvad som helst
  - Alene begrænset af misligholdelse.
- Misligholdelsesbeføjelser
  - Naturalopfyldelse
    - Forbud (fogedretten)
    - Dom til undladelse (evt. justifikationsfag)
    - Fysisk nægtelse af adgang.
      - Udlejer har ikke mulighed for at tvinge sig adgang. STRL § 264.
  - Hæve
    - Væsentlighedskrav
    - Der skal være givet et forudgående påkrav til U om at bringe generne til ophør. EL § 19.
  - Erstatning
    - Alm. erstatningsretlige regler → påregnelig skade der har påført L et tab.
    - Kræver et ansvarsgrundlag.
      - Kan f.eks. være undladt varsling.
      - Afbrydelser i udførelsen af arbejderne.
  - Afslag
    - L har krav på forholdsmæssigt afslag så længe generne varer, jf. EL § 18, stk. 2.
      - (Uanset om der er noget at bebrejde U)
  - Offergrænsebetrægtninger er generelt en modifikation til naturalopfyldelse.
    - Når den berettiges ”glæde” står i misforhold til den forpligtedes ”ulempe”
    - TBB 1998.231 B – Altan skulle ikke reetableres.
      - Selvom man har en pligt til at gøre et eller andet, men at det er meget dyrt i forhold til den fordel den anden opnår, kan man fritages pga offergrænse synspunktet.
      - U ikke pligtig til reetablering
      - Reparation ville være urealistisk
      - Store udgifter ved reetablering, der var etableret altan mod gårdsiden og fransk altan ved den nedrevne
      - Ikke andre lejere havde protesteret

## Varsling

---

Foretagelse af arbejder på det lejede, skal varsles.

- Baggrund
  - Beskyttelseshensyn / indrettelseshensyn
    - L skal kunne forberede sig på / indrette sig efter de eventuelle ulemper arbejderne måtte medføre.

Lovens ordning

- EL § 27
  - UP: *Skriftligt* varsel **8 uger** inden
    - Uanset karakteren af arbejderne. - i princippet også for små arbejder.

- Varsel => lejer forpligtes til at lukke udlejer ind.
- Juli måned medregnes ikke.
- Modif: Uopsættelige reparationer
  - Intet varsel.
    - → U skal dog uanset lukkes ind af L. - eller fogeden.
      - Kun ved truende skade hvor foged ikke kan afventes, må U skaffe sig adgang.
- Arbejder uden for det lejede
  - Samme regler
    - Dog kun hvis arbejderne indebærer *hindringer* eller *væsentlig ulempe* for lejerens adgang og brug af det lejede, jf. stk. 3.
- Formkrav
  - Skriftligt, men i øvrigt ingen krav om indholdet.
  - Der kan næppe forlanges præcis angivelse af tidspunktet.
  - Det skal fremgå hvilke arbejder, der skal udføres.
    - Afgørende at L kan danne sig en realistisk forventning om omfang af arbejder, og indrette sig herpå. (F.eks. ved at flytte (dele af) virksomheden til andre lokaler.)

#### Aftalt ved kontraktsindgåelse

- Er der allerede ved kontraktsindgåelse aftalt arbejder på det lejede, er der ingen hensyn at tage til L.
  - L har vidst hvad han gik ind til, og allerede fra starten kunnet indrette sig på arbejderne.

## Forbedringer

---

- **Hvad er forbedringer?**
  - Vedligeholdelse
    - De nødvendige arbejder for at holde det lejede i den **aftalte stand**.
      - Hvis ikke der er aftalt noget skal ejendommen og installationer holdes i god og brugbar stand.
      - Obs! Der findes forskellige definitioner af vedligeholdelse.
  - Forbedring
    - Arbejder som giver det lejede en **højere brugsværdi end aftalt**.

## Vilkårsændringer

- **Aftalte** vilkårsændringer – kun begrænset af præceptiv lovgivning
  - Som udgangspunkt kan betalingen i et vedvarende kontraktforhold derfor reguleres efter aftalen f.eks. ved indeksregulering, faste årlige procentvise stigninger eller lignende.
- **Ensidige** vilkårsændringer – kan som UP *ikke* ske
  - Hvis adgang til opsigelse.
    - Vilkårsændringer kan varsles.
      - Skal overholde betingelserne for opsigelse. ≈ opsigelse + ny kontrakt
    - Hvis modparten ikke tiltræder disse må kontrakten anses for opsagt.
- Særligt for lejelovgivning
  - Uopsigelighedsprincippet
    - forhindrer som udgangspunkt ensidige vilkårsændringer med opsigelsesvarslet.
    - Udlejer kan ikke opsige lejerer!

- Præceptive regler begrænser – ingen på opsigelsesområdet.

### **Andre vilkårsændringer end lejeregulering**

- Kan aftales på forhånd, da der ikke er forbud herimod.
- Omgåelselæren contra realitetsgrundsætningen
  - Primært problem i skatteretten.
  - ”Omgåelse” bruges ikke i Højesteret
- Spørgsmålet er altså hvad realiteten er i ændringerne.
  - Vilårsreguleringer som i realiteten er at betragte som opsigelser eller er at betragte som lejereguleringer kan ikke finde sted i modstrid med præceptive regler.

### **Aftalt uopsigelighed**

- Forhindrer vilkårsændringer med opsigelsesvarslet.
- Modif:
  - Aftalte vilkårsændringer
  - Forbehold om vilkårsændringer
  - Lovbestemte vilkårsændringer
    - Der må sondres mellem deklaratoriske og præceptive regler. Er reglerne deklaratoriske, må en fortolkning af uopsigelighedsbestemmelsen være afgørende.

## **Forbedringsforhøjelse**

---

- EL § 31
  - Brugsværdi
    - Udlejer kan højest få for forbedringernes brugsværdi.
  - Rimelighed
    - Ikke med rimelighed afholdte udgifter trækkes fra
  - Sparet vedligeholdelse
    - Det beløb som det ville have kostet at bringe det tidligere i aftalt stand.
  - Passende forrentning
    - Ydelsen på et 20 årigt kreditforeningslån.
  - + årlige udgifter
    - f.eks. ekstraudgifter til brandforsikring.

#### Varsel

- EL § 32
- 3 måneders varsel
  - Lejeforhøjelsen kan tidligst få virkning fra forbedringen er fuldført.
- Formkrav
  - Skriftligt
  - Indhold

## **Relevant materiale**

---

- Pensum

- Erhvervslejeret, Karin Laursen, 2003, kapitel 10 og 11.
- Anbefalet materiale
  - Karnov. Fås bl.a. i et særtryk med leje- og boliglove.
- Supplerende materiale
  - Lejeret 2, Halfdan Krag Jespersen, 1989, kapitel 4.