

# Opsigelse af lejeaftalen

## Erhvervslejeret

### Eksamensspørgsmålet

---

Opsigelse af lejeaftalen

- Tidsbestemte lejeforhold
- Opsigelse
- Aftaler om genforhandling

### Introduktion

---

### Tidsbestemte

---

- EL § 63
  - Lejeaftaler kan være tidsbestemte
    - lejeforholdet ophører således (automatisk) ved udløbet af den aftalte lejetid (uden opsigelse).
  - Præceptiv jf. EL § 68, stk. 1
  - Formål: At forhindre omgåelse af “uopsigelighedsprincip”
  - Tidsbestemte lejeaftaler kan kun opsiges i tidsperioden, hvis dette er aftalt, jf. stk. 1, 2. pkt..
    - En aftale om tidsbestemthed er deklaratorisk en aftale om uopsigelighed.
    - Evt. aftalte varsler kan ikke tilsidesætte præceptive regler om varsling, jf. EL § 64.
    - (Opsigelse er en misligholdelsesbeføjelse i EL.) ??

### Fortsættelse af tidsbestemte lejemål

- EL § 63, stk. 2.
- Ved tidsbegrænsningens udløb skal udlejer inden **3 mdr.** opfordre lejer til at flytte.
  - Ellers fortsætter lejeforholdet på samme vilkår, på nær tidsbegrænsningen.
  - U har bevisbyrden for at opfordringen er givet.
- Undlader L at flytte på trods af opfordring hertil.
  - Udsættelse ved fogedens hjælp + erstatning i den henseende.
- Hvad med forhandlinger om fortsættelse?
  - Det afgørende er formentligt tidspunktet for forhandlingernes begyndelse.
  - Er forhandlingerne indledt efter kontraktens udløb, finder stk. 2 anvendelse ved en fristoverskridelse.
  - Er forhandlingerne indledt inden kontraktens udløb, finder stk. 2 ikke anvendelse ved en fristoverskridelse.

### Tilsidesættelse af en tidsbegrænsning

- Tidsbegrænsningen kan tilsidesættes af retten, hvis den ikke var tilstrækkeligt begrundet i **U's forhold på tidspunktet for aftalens indgåelse**. - EL § 63, stk. 3.
  - (Det antages at begrundelsen skal være til stede såvel ved aftaleindgåelsen, samt på tidspunktet for anfægtelse af aftalen.) → eller er det kun og udelukkende aftaleindgåelsestidspunktet?
  - Det kan være en fordel at indføre begrundelsen i lejeaftalen, men intet krav herom.

- Hvilke forhold er gode grunde?
  - *Almindelige opsigelsesgrunde* er i hvert fald gode.
    - Også andre grunde er gode. (der ligger på kanten).
  - Begrænset pga ønske om *senere salg*.
  - *Lejer foreslår* tidsbestemt leje.
    - Stadig udlejers forhold der skal være gode.
    - Tilgodeseeelse af lejers behov og krav kan stadig føre til tilsidesættelse.
- Ikke gode grunde:
  - Gerne vil se lejer an.
- Kan en aftale om tidsbegrænsning **forlænges**?
  - Umiddelbart bare en ny tidsbegrænset aftale.
    - Også betydning som udflytning, f.eks. evt. aftale om nystandsættelse ved fraflytning.
  - Dog på vej mod beskyttelsen af lejer.
    - Må ikke bruges af udlejer til at kunne opsigte lejer. - realitetsgrundsætning
    - Retspraksis
      - Hver gang man forlænger en tidsbegrænsning, går retten dybere ind i prøvelsen. Begrundelsen skal være bedre og bedre. Bevisbyrden bliver tungere.
- EL § 63, stk. 3, indeholder forældelsesfrister
  - Sag om tilsidesættelse skal anlægges inden 1 år fra lejeforholdets begyndelse.
  - Dog senest 6 måneder før udløb af tidsperioden.
- Retsvirkningen af tilsidesættelse svarer til vilkårene i stk. 2, sammenholdt med stk. 4.
  - → lejeforholdet forsætter, dog uden tidsbegrænsning.

## Opsigelse fra lejers side

---

- UP: Fri opsigelsesadgang, jf. EL § 60, stk. 1.
  - 3 mdr. varsel, jf. EL § 64, stk. 1. Kan aftales kortere.
- Dog: Aftalt uopsigelighed.
  - Almindeligt for erhvervslejemål. Særligt hvor udlejer har udgifter til klargøring.
  - NB! U har tabsbegrænsningspligt i tilfælde af at L alligevel flytter.
  - Fordele/ulemper ved klare bestemmelser.
- Dog: Ægtefællens samtykke nødvendigt, jf. EL § 60, stk. 2.

## Opsigelse fra U's side

---

- Kræver opsigelsesgrund, jf. EL § 61, stk. 2
  - Dog: Frit opsigelige lejemål, jf. EL § 61, stk. 1
  - Dog: EL § 14
    - Kan aftale at der skal ske forhandlinger om aftaleændring. Hvis dette ikke lykkes kan U opsigte L.
    - Deklaratorisk regel, der i praksis altid fravælges.
- Kan ske uanset afståelsesret
- Kan ske uanset forkøbsret
  - Forkøbsret kan være en betydelig fordel.

## Frit opsigelige lejemål

- **Etablissementslejemål** jf. EL § 61, stk. 1, nr. 1
  - Restauration, butik osv.
  - tilsvarende brug på banegårde
    - f.eks. dsb kiosken. - rettet mod de rejsende. = tilknytning til banegården.
  - Baggrund:
    - Flexibilitet i koncepter disse steder.
- Garager, stalde og lignende jf. EL § 61, stk. 1, nr. 2
  - Formålet:
    - Ikke stort beskyttelsesbehov. (f.eks. om man skal gå 50m til den ene eller anden side efter sin bil)
  - Større garager (f.eks. busterminal) er formentlig ikke omfattet.
  - Rideskole f.eks. ikke omfattet.
  - Opsigelsesvarsel
    - 1 mdr., jf. EL § 64, stk. 1, 2. pkt.
  - Én eller flere kontrakter
    - Hvis garagen udlejes som en del af lejeaftale om lokaler, da kan garage delen næppe opsiges særskilt.
    - Er der separate kontrakter, kan disse opsiges hvor for sig, også selvom lejen evt er opkrævet samlet.

## Opsigelsesgrunde – Eget brug

- Opsigelse til eget brug, EL § 61, stk. 2, nr. 1.
- **Fuldstændig identitet** mellem U og brugeren der ønsker at bruge det selv.
  - U 1987.370 V – McDonalds - Aktienær i U ikke identisk med U
    - U opsagde L da en aktiehaver i U (50 %) ville åbne restaurant i de omhandlede lokaler.
    - Ikke berettiget, da ikke identitet mellem U og bruger af det lejede.
- Flere ejere af ejendommen
  - Hver ejer har mulighed for at opsiges erhvervslejemålet.
- Rimelighedsvurdering, EL § 61, stk. 3
  - En afvejning af begge parters forhold.
  - Jo længere man har ejet en ejendom, desto bedre mulighed for at opsiges lejer.
    - Ofte må ejendommen i hvert fald holdes nogle år inden dette kan ske.
- Ikke opsigelse af erhvervsbeskyttet (§ 62) lejer til **brug i samme branche**, jf. EL § 63, stk. 3.
  - Hensynet er, at U ikke skal kunne opsiges for at overtage L's kundekreds.
- Udlejer skal have reel hensigt om at indflytte.
  - T:BB 2002.3 V – Opgivelse af indflytning pga. manglende salg af bolig
    - U der ikke kunne få huset solgt.
    - U opsagde L da han selv ville bebo huset.
    - U kunne ikke få solgt sin tidligere bolig og måtte derfor opgive indflytningen.
    - Der var gået 5 mdr. efter L var fraflyttet.
    - VL:
      - U ikke forpligtet til at tilbyde L genhusning → ok at han havde solgt det.
      - Opsigelse havde været berettiget.

- U vidste ikke ved opsigelse, at han ikke ville kunne få solgt.
- Hvis indflytning ikke sker
  - L skal tilbydes at fortsætte – ellers erstatningsansvar, jf. U 1961.55 H (ikke pensum), men anderledes
    - T:BB 2002.3 V
      - U opsagde lejemålet med henblik på selv at bo der.
      - L fraflyttede.
      - Efter opsigelsens udløb måtte U opgive at flytte ind, da han ikke kunne få solgt sin hidtidige bolig.
      - Han satte det udlejede hus til salg.
      - L forlangte at blive genindsat i huset.
      - Da U ikke inden opsigelsesperiodens udløb havde vidst at hans planer om at flytte ind ikke kunne realiseres, var han ikke pligtig til at tilbyde L genindtræden.
      - Huset blev solgt uden den istandsættelse U havde krævet af L ved fraflytning, og L frifundet for erstatningskravet om manglende istandsættelse.
- Opsigelsesvarsel
  - Præceptivt min. 1 år, jf. EL § 64, stk. 2.

### **Opsigelsesgrunde – Nedrivning og ombygning**

- Nedrivning eller ombygning, EL § 61, stk. 2, nr. 2
  - Udlejer skal dokumentere fraflytningens nødvendighed, men ikke nedrivningen/ombygningens nødvendighed
    - Der ligger ikke noget særskilt i dokumentation.
    - Nødvendighed? ”må” - er fraflytningen nødvendig.
- Lejer skal tilbydes nye lokaler efter stk. 4.
  - Hvis der sker genudlejning af lokaler (ikke nødvendigvis af samme art)
- Opsigelsesvarsel
  - 3. mdr. jf. EL § 64, stk. 1.

### **Opsigelsesgrunde – Misligholdelse (god skik og orden)**

- Tilsidesættelse af god skik og orden, EL § 61, stk. 2, nr. 3 + stk. 5
  - Misligholdelsesregel
    - Der kræves påmindelse til L om, at hans optræden er i strid med husordenen.
    - Også hvis adfærden udvises af L's personale eller andre som L har givet adgang til det lejede, jf. stk. 5.
  - Bryder aftalt uopsigelighed
  - L mister alle kontraktlige rettigheder
    - I virkeligheden er der tale om ”ophævelse med varsel”
    - Normalt beholder man sine rettigheder under opsigelsesperioden.
  - Prostitution er ikke omfattet
  - Hashklubber er omfattet.

### **Opsigelsesgrunde – Øvrige vægtige grunde**

- Vægtige grunde i øvrigt, EL § 61, stk. 2, nr. 4
  - Rene økonomiske hensyn tilstrækkeligt i visse tilfælde i praksis. (Bl.a. ufyldstgjorte panthavere)

- Denne bestemmelse betyder at der er udtømmende gjort op med forholdet.
- Denne har næppe stor vægt.

## Opsigelsesvarsler

- HR: 3 måneder til den første i en måned, jf. EL § 64, stk. 1, 1. pkt..
  - Gælder både opsigelser fra U's og L's side.
- Undtagelser:
  - 1 mdr. ved garager m.v., EL § 64, stk. 1, 2. pkt..
  - 1 år ved U's opsigelse til eget brug, EL § 64, stk. 2.
- Varsler kan fraviges ved aftale, dog kan der ikke gyldigt varsles med kortere varsel ved opsigelse fra U's side, jf. EL § 68, stk. 1.

## Opsigelseserklæringen

- Generelt
  - En opsigelse er såvel påbud som løfte om at L skal frigøres for lejeaftalen.
    - Kan ikke tilbagekaldes efter at være kommet til lejers kundskab.
- Opsigelse fra udlejer, form- og indholdskrav jf. EL § 65 (ingen krav til lejers opsigelse)
  - Formkrav
    - Skriftlighed
  - Indholdskrav
    - Opsigelsesgrund (§-benævnelse er tilstrækkelig, men ikke nødvendig)
    - L's indsigelsesadgang
      - Hvis der gøres indsigelser skal udlejer anlægge sag.
    - L's rettigheder efter EL § 66 og 67
    - Erstatningslokaliteter EL 61, stk. 4
      - Tilbydes samtidig med opsigelse.
  - Hverken form eller indholdskrav gælder ved frit opsigelige lejeforhold jf. EL § 65, stk. 1

## Ulovbestemte varslingsmangler

- For kort opsigelsesfrist.
  - VLD af 2/2 1988 => ugyldig opsigelse => der skal sendes ny opsigelse.
    - Der var kun givet én mdr. opsigelse.
    - VL:
      - Trods ikke nævnt eksplicit i LL, så må tilsidesættelse af 3 mdr. fristen medføre ugyldighed.
- Opsigelse materielt ubegrundet.
  - Altså ingen gyldig grund angivet.
  - Fx opsigelse som følge af ombygning → Ikke lovlig grund
  - Fx hvor U opsiger fordi han selv skal bruge det lejede, men hvor ikke ejer på dette tidspunkt.
  - U 1946.140 V => ugyldig opsigelse.
    - D erhverver ved skøde ½ af sin fars ejendom.
    - Opsiger L da hun selv vil flytte ind i ejendommen.
    - Retten finder tvivl om hvorvidt overdragelsen var reel.
    - Spørgsmålet kunne ikke afgøres af foged, hvorfor han ikke ville udsætte L.

- U 1948.877 V
  - U ikke ejer på tidspunktet for opsigelseserklæringens afgivelse, da U ikke havde tinglyst adkomst på ejendommen her.
- Ugyldighed som følge af fremkaldt vildfarelse.
  - U 1987.370 V – McDonalds
    - U opsagde L, da en aktieholder (50 %) ville åbne restaurant i de omhandlede lokaler
    - Ikke berettiget da ikke identitet ml. U og brugen af det lejede
    - L havde indgået forlig med U om fraflytning mod vederlag
    - Da forliget var indgået under en af U fremkaldt vildfarelse, var L ikke bundet af aftalen.
    - Skyldtes domstolens alm. tilbageholdelse ved svig.

### Ved manglende opfyldelse af krav

- Ved manglende opfyldelse af formkrav såvel som ved materielle mangler → Nullitet
- L behøver ikke at protestere
  - Indsigelsesfristen knytter sig alene til stillingtagen af opsigelsesgrunden
- Der kan ikke repareres på mangler ved opsigelsen. → Ny opsigelse er som hovedregel nødvendig.

### Lejers indsigelse

---

- EL § 65, stk. 2.
  - L skal senest 6 uger efter modtagelse af opsigelse, fremsætte skriftlig indsigelse.
  - Udlejer skal herefter senest 6 uger senere anlægge sag ved boligretten, såfremt han vil opretholde opsigelsen.
- Begrundelse ikke et krav
  - Nok at angive at man vil gøre indsigelse.
- Forsendelsesrisikoen
  - Risikoen er som udgangspunkt lejers jf. dansk rets almindelige regel om påbud.
  - Kan aftalelovens § 40 anvendes analogt? (overgivet til forsvarligt befordringsmiddel)
    - Ja
      - U 1996.580 V – L havde sendt med alm. post
        - Sagen vedrører godt nok lejeforhøjelser men princippet er det samme.
        - L havde afsendt indsigelser med alm. post.
        - L kunne dokumentere at den var afsendt, da bevis via indleveringsattest.
        - U havde ikke modtaget den.
        - VL:
          - L's indsigelse ligestilles med en pligtmæssig reklamation, jf. analogi af AFTL § 40.
          - U bærer risikoen.
      - Bent Müller er af den opfattelse, at afgørelsen er forkert. (se Bent Müller i U 1999B.132 (Ikke pensum))
      - men U 2005.796 V (Ikke pensum)

### Opsigelsens retsvirkninger

---

- Har L's indsigelse opsættende virkning?
  - Uden for EL § 65.

- Ikke opsættende virkning.
- Inden for EL § 65.
  - Ja, i hvert fald til der foreligger en retlig afgørelse.
  - Mulighed for at anke?
    - Ja. + opsættende
    - Men RPL § 480, stk. 2.
- T:BB 2006.410 B
  - Indsigelsesadgangen er givet ved loven.
  - U opsagde under henvisning til at ombygning af ejendomme gjorde fraflytning nødvendig.
  - To lejere (en erhvervslejer og en boliglejer) gjorde indsigelse under henvisning til at det ikke var rimeligt.
  - De blev ved en byretsdom dømt til at flytte.
  - Boliglejeren flyttede, men erhvervslejeren ankede.
  - Erhvervslejeren tabte dog også i landsretten.
  - U krævede erstatning for de tomme lejligheder mens sagen stod på.
  - **Ikke erstatningspådragende at gøre indsigelse, at få indsigelsen prøvet i retten eller at undlade at fraflytte under indsigelsens behandling.**
  - Her ses at det har opsættende virkning og det er helt sikkert rigtigt selvom det kun er en byretsdom.
- Umiddelbar fogedforretning.
  - Udenfor EL § 65 – ja.
  - Indenfor EL § 65 – nej.

## Erhvervsbeskyttelse

---

- EL § 62.
  - Væsentlig betydning og værdi at forblive på den **konkrete** adresse. (Underordnet om der er mulighed for at finde et passende alternativ)
    - Afgørende er hvorledes kundestrømmen er. Er lokationen afgørende.
    - Konsumvarer – ja, men hvad med Bilka?
      - Kerneområdet for erhvervsbeskyttelse.
      - Ved Bilka køres der dertil, hvorfor der er en forskel.
    - Restauranter – ja, men hvad med gourmetrestauranter?
      - Når folk ligefrem kører til dette, er det nok næppe beskyttet.
    - Liberalt erhverv. Svingende praksis.
      - Tandlæger, advokater, revisorer osv.
    - Værksteder – nej, men hvad med hælebaren?
      - Hvor man i almindelighed ikke har kundekontakt.
    - Erhvervsbeskyttelse er præceptivt jf. EL § 68, stk. 2
      - Man kan ikke aftale at man **ikke er** beskyttet.
      - Omvendt kan det aftales at man **er** beskyttet
  - Erhvervsbeskyttelse beskytter delvist mod opsigelse jf. EL § 62, stk. 1, og giver ret til bedre erstatning jf. EL § 66, stk. 3.

## Erstatning ved opsigelse

---

- Erstatning ved opsigelse fastsættes efter EL § 66
- Bestemmelsen er præceptiv for erhvervsbeskyttede lejeforhold.
  - I 99% af andre forhold aftales ikke
- Opregningen i stk. 2, svarer til det almindelige tabs-begreb i dansk ret.

### Godtgørelse for tabt goodwill

- Godtgørelsen efter EL § 66, stk. 3, er ikke en erstatning og forudsætter således ikke et tab.
- Godtgørelsen beregnes efter praksis som gennemsnittet af de seneste 3 års overskud.
  - Man får for ét år.

## Genforhandling

---

- Ved lejeaftalens indgåelse kan parterne aftale, at kontrakten skal genforhandles jf. EL § 14.
  - Bestemmelsen er **reelt en fri opsigelsesbestemmelse for udlejer**.
- Anvendelse af bestemmelsen sker under iagttagelse af formkrav.
- Bestemmelsen kan ikke aftales for erhvervsbeskyttede lejeforhold.

## Relevant materiale

---

- Pensum
  - Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, Anne
  - Louise Husen og Tove Flygare, 2003, kapitel 1 og 2.
  - U 2004 B 321, Genforhandlingsaftalens gyldighed i henhold til EL § 14, stk. 3, Louise Faber
- Anbefalet materiale
  - Karnov. Fås bl.a. i et særtryk med leje- og boliglove.