

# Det lejedes benyttelse og succession på lejerside

## *Erhvervslejeret*

### Eksamensspørgsmålet

---

Det lejedes benyttelse og succession på lejerside

- Det lejedes benyttelse
- Afståelse og fremleje
- Konkurrencebeskyttelse

### Introduktion

---

### Den aftale anvendelse

---

Normalt at der anføres hvad det lejede skal bruges til.

- Spørgsmålet om dette er til hindring for anden benyttelse.
  - Der er ikke nødvendigvis sikkerhed for at en nævnt anvendelse hindrer anden anvendelse.
    - Er en bestemt anvendelse oplyst uden nogen bestemt klausul, så gør dette sig gældende.
    - ”Det lejede må alene benyttes til...” → Må ikke benyttes til andet.
  - Omvendt er der sikkert en ret til at benytte til den nævnte anvendelse.
- Konkret aftalt anvendelse – LL § 26, stk. 1 og EL § 34
  - Fraviger ikke alm. regler.
  - Kræver at der faktisk er en aftale.
- U 2000.2169 H – Colas Asfaltfabrik.
  - Den aftalte anvendelse havde betydning for vedligeholdelsespligten.
  - *Udlejer må acceptere følgerne af den aftalte brug.*
- Andet eksempel... bonus pater høj musik i diskotek

### Brancheglidning

- Aftalen er ikke løst fast (frosset i tid) til den forretningsforståelse der er på det aftalte tidspunkt..
  - Der kan således ske en udvikling af brancheforståelsen.
  - Den følger udviklingen, medmindre man slår fast i kontrakten, at dette ikke skal være gældende.
- EL § 34, stk. 1
- U 1975.233 H
  - LL § 53, stk. 1, (nu LL § 26, stk. 1, og EL § 34, stk. 1.) ikke er til hinder for, at indehavere af ismejerier følger udviklingen og udvider vareområdet med varer, der efter den til enhver tid bestående kutyme sælges i detailmejerier.

### Fremleje

---

Fremleje

- En lejer udlejer det lejede (helt eller delvist) til 3. mand (fremlejetager), uden at lejer (fremlejegiver) udtræder af restforholdet til ejendommens ejer.
- LL § 1 og EL § 1 => loven gælder også for fremleje forhold.

- Vi har en kæde af rettighedshavere:
  - ejendommens ejer (=udlejer) - fremlejegiver (=lejer/udlejer) - fremlejetager (=lejer)
- LL § 7 og EL § 6 => finder ikke anvendelse på fremlejeforhold
  - => fremlejers rettigheder er **ikke** beskyttet mod enhver uden tinglysning. (de hviler ikke på ejendommen)
  - Det er kun de rettigheder, som ejendommens ejer giver, der er gyldige uden tinglysning.
- Fremlejetager har ikke et retsforhold til ejendommens ejer, og fremlejetager får ikke bedre ret end fremlejegiver, jf. princippet i GBL § 27.
  - Hvis fremlejegiver f.eks. mister sin brugsret ved misligholdelse, da mister fremlejetager også sin ret.

## Forholdet til ejendommens ejer

Ved fremleje hæfter fremlejegiver fortsat i retsforholdet til ejendommens ejer

- Dette indebærer også, at fremlejetager løber en risiko for fremlejegivers misligholdelse i hovedforholdet.
- Løsningen er svær.
  - Det er ikke nogen god løsning for fremlejegiver, hvis fremlejetager betaler direkte til ejendommens ejer, da fremlejegiver risikerer ophævelse/opsigelse, hvis fremlejetager misligholder.
  - Der er eksempler på aftaler mellem ejendommens ejer og fremlejetager om, at fremlejetager får en frist i tilfælde af fremlejegivers misligholdelse.

## Drift af virksomheden i det lejede ved andre

- UP: Forbud mod at overlade brugen til andre – EL § 34, stk. 2
  - Som sådan et forbud mod fremleje.
  - Gælder også vederlagsfri brug.
- Personale → må man godt overlade driften til
- Bestyrer → en slags personale → må man godt
- Franchise
  - Ikke noget klart → afhænger af, hvordan man har gjort det.
- Filial
  - Lejer skal være den der har risiko for selve driften af virksomheden.
- Koncern
  - Obs! Man forsøger ofte at fordele risikoen mellem selskaberne. Der skal således være identitet mellem det selskab som driver firmaet og lejer.
- => **Afgørende** må være, for **hvis regning og risiko** virksomheden i det lejede drives.
- EL § 34, stk. 2 er *deklaratorisk*
  - Kan fraviges ved aftale.
    - → ikke gjort præceptiv ved § 41, samt forudsætningsvist af § 54.
  - I princippet skal man anføre ”at lejer må overlade brugen til andre”.
    - Dog nok tilstrækkeligt at skrive, at lejer har fremlejeret.

## Afståelse

---

Afståelse er personskifte

- Lejeforhold er et gensidigt bebyrdende forhold.

- Der sker både kreditor- og debitorskifte ved personskifte.
  - Debitorskifte kræver samtykke.
- Udlejer kan skiftes, jf. retssædvane.
- UP: Lejer har ikke en sådan ret.

#### Retsvirkning af afståelse

- Ved personskifte **fortsætter** lejeforholdet på uændrede vilkår.
  - Kontraktforholdet består, og der sker skyldnerskifte.
  - Eneste forskel er, at subjektet på lejerside er nyt.
- Indtrædende lejer indtræder i gældende rettigheder og pligter.

### Deklaratorisk afståelsesret i erhvervsforhold

#### EL § 55 – Deklaratorisk afståelsesret

- Modifikationer:
  - Udlejer kan have vægtige grunde til at modsætte sig afståelsen
  - Afståelse fra ”personlig hæftelse” kan ikke ske.
    - Hvis afståelse til et A/S eller ApS, da skal lejer have majoritet i selskabet, samt ved selvskyldnerkaution garanterer for ethvert krav fra udlejer.
  - Ægtefælles samtykke hvis dennes virksomhed er tilknyttet lokalerne, jf. stk. 6

#### EL § 56, stk. 1

- Giver **ægtefællen** en **ubetinget** ret til at **fortsætte** lejeforholdet ved død eller førtidspensionering.
  - På samme vilkår? → ja, ”fortsætte” indikerer indtræden i rettigheder og forpligtelser. (karnovs note 221)
- Præceptiv → lejer kan ikke give afkald på sin ægtefælles rettigheder, jf. § 59.

### Vægtige grunde til at modsætte sig afståelse

#### EL § 55, stk. 1

- Vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab.
  - Foreligger disse ikke, da skal U godkende overdragelsen.
- TBB 2009.335 V
  - Indtrædende **lejers økonomi** skal være **sædvanlig** for en lejer af *de pågældende lokaler*.
    - Lille hotel med morgenmad.
    - ”Hvem er sædvanlig lejer af et sådan lokale?”
      - Bestyrerpar
    - Sædvanlig økonomi
      - Det kan ikke forlanges at lejers økonomi ikke forringes.
        - Der var et stort spring mellem den nuværende lejers egenkapital og den evt. kommende – ikke afgørende.
        - Baggrunden for afståelsesretten er at man skal kunne sælge sin virksomhed.
      - Sædvanlig ved et salg af virksomheden.
  - Budgettet for indtrædende lejers virksomhed skal hænge sammen likviditetsmæssigt.
    - F.eks. kan banken have godkendt budgetter osv.
    - Skal som UP kunne give overskud i relevant tidshorisont
    - Det kan være ok at der aldrig gives konkret overskud, f.eks. gucci.

- **Branchekendskab** skal udover at sikre økonomien for indtrædende lejer også sikre karakteren af udlejers ejendom.
  - Kan være grund nok i sig selv.
  - Eks. Storcenter – et vigtigt butiks mix. Et storcenter får ganske vist deres penge, men det kan trække ned for de øvrige butikker. Der er retspraksis på dette.
  - Branchekendskab kan have en tæt tilknytning til økonomien → indirekte økonomisk interesse.
    - Både ift. eventuelle investorer og andre lejere af erhvervslejemål i sammen ejendom.
- Byrdefulde vilkår:
  - Sælges virksomhed til ny L mod ekstraordinært højt vederlag, da kan dette belaste ny L's økonomi så meget, at U er berettiget til at afslå godkendelse.
- Lempelige vilkår:
  - At den hidtidige L hjælper den nye i gang, f.eks. ved reduktion i vederlaget, ved ikke at kræve refusion af depositum mv., er ikke en saglig, vægtig grund til at nægte afståelse.
    - Vilkår kan sikre, at den nye L's budget giver realistisk grundlag for at drive forretningen og betale huslejen i fremtiden.
- Gensidig loyalitetspligt.
  - Gælder mellem L og U.
    - L har ikke ret til afståelse til dubiøs ny lejer blot for at komme ud af sine forpligtelser.

## Ægtefælle

Loven stiller ikke krav om kærlighed eller samliv.

- U 1994.223 Ø
  - Ægteskab indgået få uger før lejers død. Ægtefællen havde ikke beboet lejligheden eller samlevet med manden.
  - Det fremgår af dommen, at et af hovedformålene med at indgå ægteskabet netop var at kunne forsætte lejeforholdet.
  - => Ret til at fortsætte.

## Afståelse generelt

Kreditor skal have meddelelse

- Almindelig betingelse for debitorskifte.
- Hvad sker der, hvis kreditor ikke modtager meddelelse?
  - Udtrædende lejer frigøres for fremtiden => efter meddelelse er kommet frem.
    - Krav der er forfaldne kan man ikke frigøre sig fra ved afståelse.
    - Hvis lejeforhold afstås 1/1, og den nye lejer ikke betaler d. ¼, så kan udlejer kræve den gamle, hvis udlejer ikke har fået meddelelse.
  - Indtrædende indtræder i alle forfaldne krav.
    - Indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser

Når afståelse er en ret<sup>1</sup>, kan udlejer *ikke* knytte betingelser hertil herunder

- Vilkårsændringer som f.eks. lejestigning
  - Dog kan der varsles efter alm. regler.
- Krav om allonge, idet meddelelse er tilstrækkeligt.

<sup>1</sup> Hvor udlejer *ikke* kan modsætte sig den, jf. ovenfor.

## Forlejeret

---

Svarer til en forkøbsret – ret til at **overtage** lejeforholdet.

EL § 56, stk. 2-3 – Ægtefælle, livsarvinger og svigerbørn har forlejeret:

- Folkepensionering (ægtefællen)
- Død, førtidspensionering og folkepensionering (livsarvinger og svigerbørn)

Det lejede skal tilbydes de berettigede, og udlejer må ikke efterfølgende udleje på lempeligere vilkår

- Fristen er i princippet evigtvarende, men gælder kun til det lykkes at udleje.
- Overtrædelse af bestemmelsen er ikke sanktioneret i loven, men jeg tror at rettighedshaver i forlejeretten vinder ret.
- Realitetsgrundsætningen kan finde anvendelse hvis udlejer lejer ud til sit eget selskab, og derefter lejer den ud igen senere til en anden pris.

## Hvad er konkurrencebeskyttelse?

---

- Eneret for lejer til en bestemt aktivitet indenfor et afgrænset geografisk område.
- Oftest i forbindelse med detailhandel
- Kan være aftalt eller lovbestemt.

### Anvendelse i praksis

Udgået som deklatorisk af lejeloven i 2000

- Mange gamle kontrakter er stadig underlagt disse regler.
- Den lovbestemte konkurrencebeskyttelse har været den legale hovedregel i det 20. århundrede.
- I retspraksis har konkurrencebeskyttelse derfor oftest været anvendt ved detailhandel til forsyning af lokalområdet (ismejerier, kolonialhandel, bager etc.).
- I dag, hvor detailhandlen typisk ikke blot forsyner lokalområdet, er den kommercielle fordel af en konkurrencebeskyttelse ikke oplagt, idet mange typer detailhandel oplever en fordel ved at være placeret i umiddelbar nærhed af tilsvarende detailhandel.

### Den legale konkurrencebeskyttelse

Den nu ophævede lejelovs § 30, stk. 3

- ”Når et lokale er udlejet til forretning i bestemt branche, må ejeren ikke udleje lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte dem til drift af en sådan.”
  - Man kigger både den aftalte og den faktiske anvendelse. Brancheglidning/ændring over tiden.
- Bestemmelsen var deklatorisk

### Overgangsbestemmelser

Ophævet 1. jan. 2000

EL § 89, stk. 2, nr. 4, jf. § 86, stk. 2

- regler der var gældende ved aftaleindgåelse, finder anvendelse for lejeaftaler indgået inden den 1. januar 2000, for så vidt angår beskyttelse mod konkurrerende virksomhed.

### Aftalt konkurrencebeskyttelse

Kontraktbestemmelser om konkurrencebeskyttelse følger både i dag og før 1. januar 2000 typisk den fortolkning af den legale konkurrencebeskyttelse, som retspraksis havde fastslået.

## Fortolkning af den legale konkurrencebeskyttelse

Når et **lokale** er udlejet til forretning i **bestemt branche**, må ejeren ikke **udleje** lokaler i **samme ejendom** til en **tilsvarende forretning** eller selv benytte dem til drift af en sådan.

- Lokale
  - Der ligger intet særligt i brugen af ordet lokale (hus og husrum og lokale er det samme).
- Bestemt branche
  - Det er denne, man har konkurrencebeskyttelse mod.
  - I modsætning til benyttelse til ”hvad som helst”. → generel anvendelse.
  - Hvis udlejet til generel anvendelse → næppe beskyttelse mod specifik anvendelse.
    - Har man lejet ud til supermarked, kan man ikke nægte en grønthandler at åbne
      - ÷ forhindre mere specifikke butikker (gråzone).
- Udleje
  - Forbudet går egentlig på anvendelse.
  - Efterfølgende udvidelse er ikke tilladt.
  - En ny L er i forhold til U berettiget til at bruge lejemålet til en hvilken som helst anvendelse, hvis der intet står i kontrakten.
    - I forhold til andre lejere har den nye lejer dog ikke ret hertil.
- Samme ejendom
  - Det udvidede ejendomsbegreb.
  - Ikke begrænset til begrebet i EL, da bestemmelsen var i LL.
- Tilsvarende forretning
  - At der er en væsentlig konkurrence.
  - F.eks. ikke forbud mod at fordi tobaksforretning sælger lidt chokolade, kan der ikke åbne en chokoladebiks ved siden af.

## Retshåndhævelse og beføjelser

Udlejers misligholdelse =>

- Forholdsmæssigt afslag og erstatning
  - Relativt uproblematisk.
- Naturalopfyldelse
  - Kan give ”problemer”.
    - F.eks. hvor U har lejet ud til en anden, da U ikke har mulighed for at gennemføre et krav overfor ny lejer om, at denne ikke må drive en bestemt virksomhed.
  - Der kan således foreligge umulighed.
- Hævebeføjelser

Den krænkende lejer

- kan misligholde overfor udlejer
  - => udlejers misligholdelse.
  - Lejer 2 benytter lokalerne til andet end aftalt og i strid med beskyttelsen
    - → misligholdelse fra udlejers side overfor lejer 1.
  - Det er udlejers ansvar at påtale overtrædelsen. Udlejer er forpligtet!
- Har udvidet sit sortiment ved brancheglidning
  - => krænkende lejer misligholder ikke.

- => udlejer misligholder over andre lejere
- U må erkende, at det koster, og det kan han ikke gøre noget ved.
- Kan klares ved at ...?
  - U kunne have sagt, at det lejede må benyttes til en bestemt forretning, at der ikke må drives virksomhed i konkurrence med naboen mv..
- har ikke en anvendelsesbegrænsning.

Økonomisk kompensation er ofte ikke nok

- til at give den krænkede lejer tilstrækkeligt beskyttelse på grund af størrelsen af en tilkendt kompensation.
- Den krænkede L er typisk ikke interesseret i et pengekrav.

## Den krænkede lejer mod den krænkende lejer

- Der består ikke et kontraktsforhold mellem lejerne
  - Ikke et godt argument
- Efter ordlyden af bestemmelsen reguleres forholdet mellem lejerne ikke.
  - Godt argument
- Lejer har ofte ikke optrådt erstatningspådragende overfor den krænkede lejer.
  - F.eks. pga. god tro, da culpa ellers ville være oplagt
  - Krænkende lejer har ofte ikke kendskab til den anden lejers rettigheder.

Problemet er ikke endeligt løst i retspraksis.

- Flere eksempler i retspraksis
  - Har dog ikke ført til en formulering af overbevisende præmisser, hvoraf noget sikkert kan udledes.
- Særligt tidlig praksis er noget svingende i sine domme.
- Bud
  - At lejerne godt kan gå mod hinanden.

Argumentationsrække:

- → hvis man repræsenterer den krænkende lejer
- Den tidligste lejer med konkurrencebeskyttelse forhindrer, at udlejer kan benytte ejendommen til konkurrerende virksomhed.
- En senere lejer kan ikke opnå bedre ret end udlejer, når bortses fra reglerne om ekstinktion.
- Den senere lejer kan ikke ekstingvere den tidligere lejers rettigheder, da disse er gyldige mod enhver uden tinglysning jf. dagældende lejelovs § 7 og nugældende erhvervslejelovs § 6.

## Relevant materiale

---

Anbefalet materiale

- U 2009B.115, Udlejers godkendelse af ny erhvervslejer, Carsten Munk-Hansen
- Karnov