

LEJE AF FAST EJENDOM:

Brugsret og servitutret

- (begreber skal sidde fast, men ikke nødvendigvis omtales til eksamen)

Brugsret:

- Ret til at råde over en andens formuegode.
 - Mod vederlag = leje – culpaansvar
 - Uden vederlag = lån – objektivt ansvar, jf. DL 5-8-1
- Berettigede har *formuegodet i sin besiddelse* i en aftalt periode.
- Skaber *personlig ret* for den berettigede. (Medmindre andet er aftalt)
- Berettigede kan udøve almindelig *faktisk råden* over formuegodet.
 - Formuegodet kan/skal anvendes til dets formål.
- Ikke retlig råden over formuegodet.
 - Fremleje og især salg og pantsættelse kræver hjemmel (lov eller aftale).
- Eksempler: Leje af en bil, et fjernsyn, et sommerhus.

Servitutret - (ikke vigtigt)

- Råderet over fast ejendom.
- Ikke forbundet med besiddelse.
- Ret til at råde begrænset over en andens faste ejendom.
- Eller kræve den faste ejendom opretholdes i en bestemt tilstand.
- Fx. færdselsret over grunden, krav om maksimal højde på bevoksning eller bebyggelse.
- F.eks. en ret til færdsel, ophold eller andet i forhold til en bestemt fast ejendom

Karakteristisk for lejeforhold - generelt:

- Gensidigt bebyrdende.
 - Begge parter forpligtet til at erlægge en ydelse, disse ydelser er vederlag for hinanden.
 - Udlejer skal stille det lejede til rådighed.
 - Lejer skal betale det aftalte vederlag.
 - Udlejer kan kun udøve de i lejeloven fastsatte misligholdelsesbeføjelser.
- Vedvarende.
 - Udgangspunktet er tidsbegrænset, indtil opsigelse med vis varsel.
 - Uopsigelighed kan aftales.
 - Lejeloven rummer princip om uopsigelighed = visse krav skal være opfyldt for opsigelse.
 - Lejeforholdet kan dog være tidsbegrænset. Kan kun opsiges i perioden hvis dette er aftalt.

Retskilder:

- Parternes aftale (begrænset af præceptive regler) ← Der tages altid udgangspunkt her.
- Lejeloven (LL) og Erhvervslejeloven (ELL)
- Boligreguleringsloven (BRL) ← Skal bare vide den findes
- Lov om leje af almene boliger ← Skal bare vide den findes

- Særregler i anden lovgivning. ← Skal bare vide den findes
- Suppleres af almindelig obligationsret.
- Retspraksis ← Kan være svær at bruge, da bestemmelser ofte fornys.

Lejelovens (LL) anvendelsesområde:

- Leje og fremleje af hus eller husrum, jf. LL § 1, stk. 1.
 - U: lejer modtager fuld kost (pensionat eller lignende)
 - U: hoteller
 - U: omfattet af anden lovgivning, f.eks. ELL
 - U: lejerforholdet er led i ansættelsesforhold med Stat, kommune eller institution, der modtager offentlige tilskud
 - U: Vederlagsfri brug – hvor ingen ”modydelse” erlægges.
 - Vederlag kan være andet end penge, f.eks. arbejde (vicevært). => omfattet.
- Lejelovens bestemmelser er som UP deklatorisk. Præceptivitet angives i loven.

Hus eller husrum – definition

- Skal have tilknytning til fast ejendom
- Skal have vægge og tag.
 - F.eks.: Lejlighed, sommerhus, kolonihavehus, garage. Carport omfattet hvis 3 vægge + tag.
- Ubebygget grund? (fast ejendom) = Ikke omfattet
 - Hvis det er lejeren, der for egen regning har opført lokaliteterne på lejet, ubebygget areal, bringes forholdet ikke derved ind under loven, jf. Karnovs note til LL § 1, stk. 1.
- *Konkret vurdering!*

Blandende lejeaftaler, hvor anvendes til både beboelse og erhverv.

- Sondre mellem den del, der benyttes til beboelse hhv. erhverv, se også ELL § 1, stk. 2.
 - Der skal være fysisk adskillelse.
- Det er den *aftalte anvendelse* og ikke den faktiske der afgørende.
- U 2003.2603 Ø
 - L drev virksomhed fra et lejemål tilhørende en F, der fra naboejendommen drev museumsvirksomhed. Ifølge lejekontrakten var anvendelsen aftalt til beboelse og erhverv, men L benyttede udelukkende lokalerne til sit erhverv. F ønskede at inddrage L's lejemål i forbindelse med en udvidelse af museet og opsagde derfor L. Udtalt, at det er den *aftalte og ikke den faktiske anvendelse, der er afgørende for*, om erhvervslejeloven finder anvendelse, jf. lovens § 1, stk. 1. Opsigelsen skulle derfor afgøres efter reglerne i lejeloven. Lejeloven forudsætter, at udlejer selv agter at bebo lejligheden, jf. § 84, litra a. En erhvervsmæssig udnyttelse er ikke tilstrækkelig til at opfylde beboelseskraevet, og F havde derfor ikke opsigelsesret i medfør af bestemmelsen.

Erhvervslejeloven (ELL) anvendelsesområde:

- Leje og fremleje af *lokaler*, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse
 - U: Lejerforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Hus, husrum + lokaler for ELL

Dvs. f.eks. også en del af en lagerhal.

Omfatter også ”offentlig/ikke-forretningsmæssig” brug.

Parternes aftale om leje af fast ejendom

HR: aftalefrihed

U: præceptive regler i lovgivningen om leje

U: aftalelovens almindelige ugyldighedsregler

Lejeaftalen

- Intet krav at oprette skriftlig lejekontrakt, medmindre dette ønskes, jf. LL § 4.
- Lejeaftalen indgået på lejelovens vilkår hvis intet andet er aftalt.

Blanketter – LL § 5

- Hvis lejeaftale indgås på blanket skal bestemmelser der stiller lejeren dårligere end lejeloven fremhæves, jf. LL § 5, stk. 1.
- Typeformular/standardkontrakt skal være autoriseret. (Benævnt Typeformular A, 8. udg. 2001)
- NB! Anvendes en anden ”blanket” gælder lejeloven og ikke det anførte i ”blanketten” for så vidt angår bestemmelser, der stiller lejer ringere end lejelovgivningen, jf. LL § 5, stk. 2.

Beskyttelse af lejers rettigheder:

- Lejers *rettigheder efter lejelovgivningen* er gyldige mod enhver uden tinglysning, jf. LL § 7, stk. 1 og ELL § 6, stk. 1.
 - Bevares ved overgang/salg af ejendommen.
- Aftalebestemte rettigheder, dvs. rettigheder, der ligger ud over lejelovgivningen, kan ekstingveres af godtroende kreditor og aftaleerhverver i medfør af TL § 1.
 - Krav for ekstinktion: ÷tinglysning og god tro.
 - Lejer bør derfor kræve sin kontrakt tinglyst, hvis denne indeholder rettigheder for lejer, der ligger ud over hvad lejelovgivningen bestemmer.
- Tilbagebetaling af forudbetalt leje, depositum, indskud m.v. er kun beskyttet hvis det ikke overstiger ½ års leje. Skal tinglyses for at opnå beskyttelse.
- Utinglyst beskyttelse ophører såfremt retten ikke er gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år efter lejemålets ophør, forudsat at den nye ejer er i god tro om de utinglyste rettigheder. Læs LL § 7, stk. 1, 3. pkt.

Fastsættelse af lejens størrelse:

1. Erhvervslejemål

- Aftales mellem parterne – Aftalefrihed => intet loft
- I mangel af aftale vil gælde *markedslejen*, dvs. den leje som kyndig lejer og udlejer ville aftale.
 - Markedsleje fastsættes under hensyn til *vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand*.

- (Kan aftale at) begge parter efter ELL § 13 kan kræve lejen reguleret til markedslejen – kan ske med 4 års mellemrum. Deklaratorisk? jf. ELL § 15 e.c.
- I lejemål *uden erhvervsbeskyttelse* kan man aftale genforhandling af lejeaftalen 8 år efter lejeforholdets begyndelse og herefter hvert 4 år.
 - U 2002.1889 V – ”Banken og brugsforeningen”
 - Banken B drev filial i en mindre landsby fra lejede lokaler, der lå i en ejendom, som tilhørte den lokale brugsforening, F, og hvorfra F's forretning tillige blev drevet. F opsigde lejemålet under henvisning til erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 1, idet F selv skulle benytte lokalerne til en udvidelse. B protesterede mod opsigelsen og rejste subsidært krav om erstatning for opsigelsen og godtgørelse for tabt goodwill. B dømtes til at anerkende, at F's opsigelse af lejemålet var rimelig efter en vurdering af begge parters forhold. Da B's forbliven i samme ejendom ikke kunne anses for at være af væsentlig betydning og værdi for den virksomhed, B driver, var lejemålet ikke omfattet af erhvervslejelovens § 62, stk. 1, og B havde derfor ikke krav på godtgørelse for tabt goodwill eller erstatning for opsigelsen.
- Har *udlejer forbedret det lejede* kan lejen forlanges forhøjet, svarende til den forøgede brugsværdi, jf. ELL § 31, stk. 1.

2. Fastsættelse af leje for Beboelseslejemål

- Boligreguleringsloven, hvor den er gældende (større kommuner)
 - UP i omkostningsbestemt leje.
 - Under hensyn til ejendommens driftudgifter og afkastet af ejendommens værdi.
 - Må ikke væsentligt overstige omkostningsbestemt leje.
 - U 2004.1996 Ø - ”Ankenævnets væsentlighedskriterie”
 - Landsretten tiltrådte en fast praksis hos Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn, hvorefter *væsentlighedskriteriet* i boligreguleringslovens § 29 c er opfyldt, når forskellen mellem en aftalt leje og en godkendt leje overstiger 10 %. Procentsatsen skal beregnes i forhold til den godkendte leje.
- Parternes aftale.
 - Kan af begge parter kræves reguleret til det lejedes værdi.
 - Det lejedes værdi udgør det beløb, som lejemålet efter beliggenhed, art, stand og størrelse er værd. Sammenligneligt med andre lejemål og ikke med markedslejen.
 - Forhøjelse af leje kan tidligst finde sted efter 2 år.
 - U: i tidsbegrænsede lejemål kan udlejer kun kræve lejeforhøjelse såfremt dette er aftalt/taget forbehold herom.
 - U: for lejemål omfattet af LL § 53, stk. 3, dvs. boliglejemål der pr. 31/12 1991 udelukkende blev anvendt til erhvervsformål, gælder reglen om det lejedes værdi ikke – dvs. Aftalelovens § 36 sætter grænsen for lejen.

Mangler, vedligeholdelse og brug

- Lejemålet er *ikke i aftalt stand* => lejer har misligholdelsesbeføjelser.
- Påkrav til udlejer som har *ret til at afhjælpe* (straks)

- Hvis det ikke sker straks kan der *udbedres for udlejers regning*.
- *Afslag i lejen*, fastsættes typisk af Huslejenævnet, indtil udbedring er sket.
- Lejer kan *hæve* hvis:
 - Der ikke straks afhjælpes eller kan ske afhjælpning inden for rimelig tid og manglen er væsentlig.
 - Eller udlejer har handlet svigagtigt.
- Reklamationsfrist: 2 uger fra lejeforholdets begyndelse.
 - U: Hvor manglen er skjult
 - U: Hvor udlejer har handlet svigagtigt.
 - U: Hvor manglen opstår senere.
- Vedligeholdelse af lejemål indvendig og udvendigt
 - UP efter LL/ELL: Udlejer pligtig (dog ikke nøgler og låse).
 - U: hvor det er aftalt, at lejer står for vedligeholdelse. (Typisk indvendigt)
- Vedligeholdelse kan imødekommes ved en vedligeholdelseskonto. (Ikke relevant til eksamen, jf. NC)
- *Lejer er pligtig* at behandle det lejede forsvarligt
 - Ansvar for skade forvoldt ved egen og andres uforsvarlige adfærd.
- Lejemål skal anvendes til det aftalte formål og brugen må ikke overlades til andre.
 - Dog må beboelse overlades til husstand og fremlejes efter reglerne i LL §§ 69-70

Afståelse og fremleje

Afståelsesret definition: En ret for lejer til at overdrage lejemålet til en anden lejer, således at den oprindelige lejer frigøres fra lejekontrakten, som den nye lejer indtræder i.

Fremleje definition: Lejers ret til at overlade brugsretten til en anden, således at retsforholdet mellem lejer og udlejer ikke berøres. FE, s. 195.

1. Erhvervslejemål:

- Lejer har som udg.pkt. en afståelsesret, hvor andet ikke er aftalt. Den kan være betinget af afståelse inden for samme branche.
 - *Udlejer kan modsætte sig* at sker til bestemt lejer – kræver væsentlige grunde.
 - F.eks. dårlig økonomi, dårlig branchekendskab.
 - Afståelse til begrænset hæftende selskab.
 - Ny ejer skal hæfte på min. samme grundlag.
 - *Genindtrædelsesret* hvis ny lejer misligholder eller opsiger.
 - Betinget af at afstående lejer har et tilgodehavende hos den nye lejer.
 - *Afstående lejer frigøres* for fremtidige forpligtelser, men sandsynligvis også fra eksisterende restancer.
- Fremleje
 - Lejer har ikke krav på at kunne fremleje, medmindre der er aftale med udlejer herom.

2. Beboelseslejemål:

- Lejer har ingen afståelsesret, dog særlige regler om ægtefællers og samleveres ret til at overtage lejemålet.
- Lejer kan frit fremleje hele eller dele af sit lejemål når betingelserne i §§ 69-70 er opfyldt.

- Altid ret til at fremleje ½ af bolig, jf. LL § 69, stk. 1.
- Kan fremleje op til 2 år, hvis fravær skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse e.l..
- Udlejer kan modsætte sig det hvor der er under 13 lejligheder i ejendommen, antallet af personer i lejligheden overstiger antallet beboelsesrum eller udlejer har rimelig grund til at modsætte sig fremlejen.

Opsigelse:

1. Erhvervslejemål:

- Lejer kan frit opsig medmindre aftalt uopsigelighed eller lejemålet er tidsbestemt.
 - Normalt varsel er 3 mdr. (stald + garage 1 mdr.)
 - Fraflytter lejer i uopsigelighedsperioden => udlejer tabsbegrænsningspligt, dvs. skal genudleje.
- *Uopsigelhedsprincip* i forhold til udlejer.
 - Udlejer kan opsig med 1 års varsel hvor han selv ønsker at benytte det lejede eller hvis det lejede skal ombygges eller nedrives og lejemålet ikke er uopsigeligt.
 - Opsigelsesgrund skal angives i skrivelsen.
 - Lejer har 6 uger til at gøre indsigelser, hvorefter udlejer har 6 uger til at indbringe sagen for boligretten, hvis han vil fastholde opsigelsen.
 - U: Erhvervsbeskyttelse
 - Kan kun opsiges hvis rimeligt ud fra parternes forhold. Hensyn til
 - hvor længe lejer har drevet virksomhed fra lokalerne.
 - lejers forbedringer af lokalerne.
 - værdien af kundekredsen. ← Vægten ligger her.
 - Der tages *ikke hensyn til*, lejers *særlige indretning* af lokalerne eller *vanskeligheden* ved at skaffe andre egnede lokaler.
 - U 2002.1889 V – Banken og brugsforeningen
 - Banken B drev filial i en mindre landsby fra lejede lokaler, der lå i en ejendom, som tilhørte den lokale brugsforening, F, og hvorfra F's forretning tillige blev drevet. F opsigde lejemålet under henvisning til erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 1, idet F selv skulle benytte lokalerne til en udvidelse. B protesterede mod opsigelsen og rejste subsidært krav om erstatning for opsigelsen og godtgørelse for tabt goodwill. B dømtes til at anerkende, at F's opsigelse af lejemålet var rimelig efter en vurdering af begge parter forhold. Da B's forbliven i samme ejendom ikke kunne anses for at være af væsentlig betydning og værdi for den virksomhed, B driver, var lejemålet ikke omfattet af erhvervslejelovens § 62, stk. 1, og B havde derfor ikke krav på godtgørelse for tabt goodwill eller erstatning for opsigelsen.

2. Beboelseslejemål

- Lejer kan frit opsig med 3 mdr. varsel medmindre det er tidsbestemt lejemål.
- Udlejer kan kun opsig alm. lejemål med hjemmel i §§ 82-83, dvs. i meget begrænset omfang.
 - Udlejer har genhusningspligt, jf. LL § 85.
- Husk tabsbegrænsningspligt.

Ophævelse:

- Manglende betaling af leje, retsstridig benyttelse, manglende adgang for udlejer, vanrøgt og tilsidesættelse af god skik og orden.
 - Påkrav skal gives ved manglende lejebetaling.
 - Påkravet skal udtrykkeligt angive at lejeforholdet kan ophæves.
 - Påkravet afgives efter sidste rettidige betalingsdag, hvilket er 3 hverdage efter forfaldsdag, jf. LL § 33. Lejer har 3 hverdage til at betale restancen efter påkravet.

Fraflytning:

- Det lejede skal afleveres i samme stand som ved overtagelsen.
 - U: forringelse der skyldes almindelig slid og ælde.
- Krav skal gøres gældende inden 2 uger fra fraflytningsdagen (faktiske fraflytningsdag hvor nøglen afleveres) i beboelseslejemål og 4 uger fra fraflytningsdagen i erhvervslejemål.