

# Afgrænsning af erhvervslejeretten

## *Erhvervslejeret*

### Eksamensspørgsmålet

Afgrænsning af erhvervslejeretten

- Indplacering i retssystemet
- Begrebet leje
- Varig tilknytning til fast ejendom
- Begrebet lokaler
- Tidsmæssig udstrækning og eksklusiv råden
- Ét eller flere kontraktforhold
- S sammensatte kontraktforhold
- Erhvervslejelovens anvendelse i forhold til lejeloven
- Brugsforhold med væsentlige ejermomenter
- Atypiske brugsforhold

### Introduktion

#### Indplacering i retssystemet

- Lejeret er kontraktret og obligationsret
  - Almindelige obligationsretlige regler og principper finder anvendelse.
  - **Udgangspunktet → kontraktfrihed.**
    - Almindelige kontraktretlige regler og principper finder anvendelse.
    - Præceptive bestemmelser i lovgivningen modificerer dette.
      - I erhvervslejeretten gælder det særligt opsigelsesbeskyttelsen for lejer.

#### Lejebegrebet

Leje = Brug mod vederlag ↔ Brug uden vederlag = **lån** ← faste juridiske udtryk

- **Forpagtning**
  - dækker ofte over leje
  - men den lejede genstand er typisk en virksomhed og ikke et lokale.
- **Leasing**
  - dækker ofte over leje
    - men kan i juridisk forstand også være en kreditaftale.
- *kommercielle udtryk*, som **ikke har en fast juridisk betydning**.
  - Der kan ikke afledes noget juridisk indhold af udtrykkene leasing og forpagtning.

#### Brugsret vs. servitutret

- Brugsretten
  - Den berettigede kan i **faktisk henseende** bruge et aktiv i væsentligt samme udstrækning som en ejer.
    - Derimod kan der ikke rådes i **retlig henseende** f.eks. ved salg eller pantsætning.

- Ofte negativt afgrænset (man må bruge den, dog må man ikke...)
- Det lejede skal være stillet til lejers eksklusive rådighed.
  - U 2000.2191 V – Bingohal
    - Bingohal var kun tilgængelig for lejer ved udlejers medvirken, idet udlejers personale skulle oplukke og aflukke hallen for lejer, hvorfor lejeforholdet ikke var omfattet af lejelovgivningen.
- Brugsretten er en **ejendomsbyrde**
  - Efter en retssædvane **overgår den fra ejer til ejer uden særskilt aftale**.
    - Medmindre den ekstingveres.
- **Servitut**
  - er en ret til at råde over en fast ejendom i faktisk henseende i et **nærmere afgrænset omfang**.
    - Ofte positivt afgrænset (opregner hvad man har ret til)
  - Servitutter kan normalt gøres gældende over for den til enhver tid værende ejer af den tjenende ejendom.
  - U 1937.447 H – Jagtret
- Sondringens betydning
  - Har betydning for sondringen mellem TL § 1 og TL § 3.
  - HR: TL § 1, stk. 1
    - Kræver tinglysning for beskyttelse af rettigheder over fast ejendom.
  - Modif: TL § 3, stk. 1
    - Brugsrettigheder over fast ejendom er gyldige imod enhver uden tinglysning, hvis de ikke er stiftet på længere tidsvilkår en sædvanlig.
  - Ifølge LL § 7 stk. 1 og EL § 6, stk. 1 skal en L's ret ikke tinglyses for at nyde beskyttelse.

## Lån til brug

Der skal være tale om en brug svarende til en ejers sædvanlige råden i faktisk henseende.

## Lån mod vederlag

- Vederlaget skal relatere sig til brugen.
- Ikke tilstrækkeligt at det relaterer sig til særskilte leverancer. (Varme, vedligeholdelse)
  - U 1961.623 V – Fribolig i alderdomshjem
    - Der skulle ikke betales vederlag for brugen, men dog et aconto varmebidrag.
    - Faktum: plejehjem gav fribolig til beboerne. Tvist fordi beboerne betalte hver måned a conto varme 25 kr. Herudover havde de andre pligter, indvendig istandsættelse, et mindre årligt beløb til forfaldende vedligeholdelsesudgifter – dog var disse ikke opkrævet, men man havde forpligtet sig til at betale hvis det skulle gå hen og blive opkrævet.
    - Udlejer ville opsigte lejer. Afgørende herfor var om forholdet var omfattet af lejeloven.
    - Forholdet ansås af landsretten ikke for at være omfattet af lejeloven. (fogeden kom til et andet resultat) Derfor var der alene tale om brug, men på trods af dette så fandt landsretten pga. hjemmets fundats (vedtægter) at bestyrelsen ikke kunne smide lejerne ud.
    - → Ikke omfattet af lejeloven, da ikke vederlag for brug.
  - U 2006.449 H – P-kælder
    - Der betaltes alene ejendomsskatter og andel af driftsudgifter.
    - + omfattet af lejelovgivningen. (uanset baggrund og formål med indgåelse af forholdet)
    - Se modsat T:BB 2003.8 Ø (Ikke pensum) med modsat resultat vedrørende samme lejeforhold.
- Første **periode vederlagsfrit?**

- Såfremt aftalen skal overgå til brug mod vederlag, foreligger der i det hele en lejeaftale.
  - Dog ikke hvis der alene er tale om en begrænset brugsret, f.eks. mulighed for indretning, men ikke ibrugtagning.
- Underordnet **hvornår** vederlaget erlægges.
  - U 1977.343 V – Livsvarig boligret ved salg af ejendom
    - Ejendom solgt med klausul om vederlagsfri boligret til en af lejlighederne i ejendommen.
    - Vederlaget bestod i lavere købesum.
    - + omfattet af lejelovgivningen
- **Størrelsen** af vederlaget
  - Hvorledes vederlaget beregnes er ikke afgørende.
- Vederlag ved **andet end penge**
  - Loven gælder også ved anden vederlæggelse end i penge, f.eks. arbejde, jf. EL § 1, stk. 3.

## Vedvarende kontraktforhold

- Def.
  - **Mindst den ene part erlægger sin ydelse kontinuerligt (f.eks. stille lokaler til rådighed)**
- Kan opsiges med varsel efter det vedtagne opsigelsesvilkår
  - Aftalt opsigelsesvarsel (evt. aftalt uopsigelighedsperiode)
  - Legalt (lovmæssigt) opsigelsesvarsel – 3 mdr.
  - Dansk rets almindelige regel: Sædvanligt og rimelig varsel
- Tidsbegrænset
  - Parterne er klar over forholdet ved aftaleindgåelse, hvorfor de allerede da kan indrette sig på ophøret.
  - → varsel er ikke påkrævet

## Den nødvendige tilknytning til fast ejendom

---

### Begrebet ”fast ejendom”

- HR: Dansk rets almindelige fast ejendomsbegreb, jf. **EL § 3**, hvorved én ejendom er:
  - Ét matrikelnummer, jf. UL § 2
  - Flere matrikler, der er samnoteret, jf. UL § 2
  - Bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen, jf. TL § 19
  - Én ejerlejlighed, jf. ejerlejlighedslovens § 4
- Modif: Lejelovgivningen anvender visse steder et andet fast ejendomsbegreb
  - F.eks. i LL § 64.

### Varig tilknytning til fast ejendom

- Lejelovgivningen finder alene anvendelse for lejeforhold med varig tilknytning til fast ejendom.
- Afgørende er
  - hvorvidt ”bygningen” er beregnet til stationær brug/anvendelse i længere tid på det pågældende sted.
- Følgende er derfor **ikke omfattet** af lejelovgivningen:
  - Husbåd, restaurationsfærge eller andet fartøj.
  - Campingvogn eller autocamper.
  - Pølsevogn eller skurvogn.

- Telte.

## Bygningsmæssige krav

- En bygningsmæssig afgrænsning er nødvendig
  - Der må kræves fire vægge omkring lokalerne.
  - U 1991.75 Ø
    - Parkeringsplads alene markeret med streg på gulvet ikke omfattet af lejelovgivningen.
  - Stand i messehal
  - Shop in shop
  - Kontorplads
  - Plads til skilte eller antenner på bygning
  - U 1998.1001 Ø
    - Sagen omhandlede fastsættelse af omkostningsbestemt leje.
    - Landsretten: Carport ikke omfattet af lejelovgivningen, og skal ikke medtages i beregningen.
- Den bygningsmæssige kvalitet kan muligvis have betydning.
  - U 1954.973 H
    - Efter lejeforholdets karakter og skurenes beskaffenhed var der ikke tale om ”hus eller husrum” og således ikke omfattet af lejeloven.

## Tidsmæssig udstrækning og eksklusiv råden

- Der stilles ikke store krav, om overhovedet nogle, til den tidsmæssige udstrækning af et lejeforhold.
  - U 1959.581 Ø – Danselokale
    - Leje af et danselokale **to gange ugentligt** i vinterhalvåret omfattet af lejelovgivningen.
    - Nøgle til lokalerne, og kunne således komme i besiddelse uden udlejers medvirken.
    - Var omfattet af LL, det var en tilstrækkelig tidsstrækning + de kunne selv komme ind i lokalerne.

## Sammensatte kontraktforhold

---

Hvor et kontraktforhold indeholder elementer af leje af lokaler, samt andre kontraktmæssige elementer, er spørgsmålet om forholdet reguleres af lejelovgivningen.

- Definition:
  - Ét kontraktforhold (cfr. én kontrakt)
  - Leje af lokaler og ”noget andet” (f.eks. aftale om arbejde)
    - Ex. på hvad ”noget andet” kan være:
      - brugsaftaler om andet end hus eller husrum,
      - aftaler af markedsføringsmæssig karakter (eneforhandling og fælles markedsføring)
      - kontorfællesskaber
      - arbejdsaftaler
- Kontraktforholdets væsentligste element
  - Afgørende, for om kontraktforholdet reguleres af lejelovgivningen
  - **Væsentligste element leje af lokaler** => kontraktforholdet reguleres i sin helhed af lejelovgivningen.
  - **Væsentligste element noget andet** => kontraktforholdet reguleres i sin helhed *ikke* af lejelovgivningen.
  - Afgørende for vurderingen er **forholdene ved aftalens indgåelse**.
    - VLD af 4. november 1993 – Uno-X benzin

- Forpagtningsaftale af benzinstation.
- Senere brug af lokaler til udlejning af film m.m. kunne ikke antages at være accepteret, og faldt uden for lejelovgivningen.
- **Helhedsvurdering ved konkret analyse af kontraktforholdet.**
- Baggrunden for retsstillingen på området for sammensatte kontrakter
  - Lejelovgivningens omfattende præceptive beskyttelse af lejer
  - Undgå omgåelse af LL præceptive beskyttelse af L
  - U kan have en interesse i at ”løfte” kontraktforholdet udenfor LLG, da der ikke domineres af et uopsigeligheidsprincip
  - Parternes aftale om lovvalg
    - De kan ikke aftale sig ud af LLG
- Går det væsentligste element på værdier, kontraktens omfang, beskyttelsesbehov eller på noget helt fjerde?
- Har parternes aftale om anvendelse af lejelovgivningen betydning?
  - Ved kontraktfrihed kan man naturligvis vælge lejelovgivningen til.
  - Det kan derudover indikere hvilket moment der er vigtigt.
  - Har dog ikke som sådan betydning for klassificering af forholdet.
- Generelle forhold.
  - U 1970.763 H – Folketeatret
    - ”Forpagtningsaftale” om teater, omfattede brugen af teateret. Kontraktforholdet fandtes ikke at afvige så meget fra et almindeligt lejeforhold at det ikke var omfattet af lejelovgivningen.
    - + omfattet af lejelovgivningen.
  - U 1970.451 H – Rutebilkiosken
    - ÷ omfattet af lejelovgivningen.
- Typeeksempler
  - Svinefarme: Forholdet mellem bygninger og jord er afgørende.
  - Campingpladser: Forholdet mellem grund og bygninger er afgørende.
  - Hoteller: Som udgangspunkt omfattet jf. U 1954.592 (ikke pensum)
  - Viceværter: LL § 83, litra c + d.
  - Direktør – Fribolig: Væsentligste moment er direktørstillingen.
  - Stuepige - Værelse i huset: Væsentligste moment er stillingen, men det er typisk et accessorisk enkeltværelse, og i givet fald allerede af den grund er frit opsigeligt.

## Leasing

- Uaktuelt for nye kontrakter, da lejen i dag kan fastsættes frit for erhvervslejemål, jf. EL § 9 samt § 15.
- Leasingformer:
  - Finansiell leasing: F (U) køber ejendom efter brugerens anvisninger.
  - Projektleasing: F (U) opfører ejendom efter brugerens anvisninger.
  - Sale and lease back: Ejeren sælger ejendom og lejer den umiddelbart herefter tilbage af køberen.
- ELL § 13, stk. 7, 2. pkt., forudsætter, at sale and lease back er omfattet – så meget desto mere de øvrige former, hvor der ikke er et væsentligt moment i aftalen vedr. salg.
  - Halvdan Krag Jespersen i T:BB 1998.27

## Restauranter

- Skal se på om virksomheden er i drift, såfremt der ikke er nogen drift så taler det for at det blot er lokalerne man lejer og så er det omfattet af lejeloven og ikke blot forpagtning.

- VLD af 6. januar 1993 – ”Romeo og Julie”
  - Byretten: Leje og ikke forpagtning
  - Landsretten: Forpagtning
    - Overtagelse af driftsinventar, -materiel og goodwill.
    - Indrømmet køberet til forpagteren af det forpagtede, samt udlejningspligt.
- VLD af 28. april 1993 – ”Pinds Café”
  - Landsretten: Lejeaftale i sin helhed
    - Ingen tilknyttet goodwill, da restauranten havde været lukket i 3 år.
- VLD af 21. marts 1989 – ”Slamat Makan Madstudio Aps”
  - Byretten: Forpagtning
  - Landsretten: Lejeaftale uanset betegnet som ”forpagtning”.
    - Ikke tidligere været restaurant i lokalerne.
    - Lejer selv bekostet indretning.
- TBB 2000.321 VLK – ”Skagen Fiskerestaurant”
  - Aftalen omfattede alt inventar og alle driftsmidler, samt ret og pligt til at benytte det hidtidige navn.
  - Forpagteren var forpligtet til ikke at ændre image, og betalte desuden 7% af omsætningen i forpagtningsafgift.
  - => forpagtningsaftale → ÷ omfattet af lejelovgivningen.
- VLD af 2. Marts 1992 – ”Hestestalden”/”Bluebell” i Varde
  - Landsretten: Uanset betegnelse ”forpagtningsaftale”, var der tale om leje efter lejelovgivningen.
- TBB 2000.23 VLD – Diskotek ”Natravnen”
  - Mangel på oplysninger om økonomiske forhold fra tidligere drift => forholdet blev i det væsentlige betragtet som en brugsret. → lejeaftale

## Ét eller flere kontraktforhold

- Princippet om kontraktens enhed.
- En eller to kontrakter
  - ØLD af 14. december 1993 – Ét dokument – flere lejemål.
    - Lejeaftalen angik to særskilt matrikulerede ejendomme, med to forskellige ejere.
    - Der betaltes særskilt fastsat leje.
    - => to separate lejemål, selvom vilkårene herfor findes i én lejekontrakt.
  - ØLD af 18. oktober 1994 – To dokumenter – ét lejemål.
    - Ordvalget i aftalerne peger på at der er tale om et samlet lejemål.
  - Spiller anvendeligheden en rolle?
    - Eksempel med butik i stuen og lager i kælderen.
      - U har intet at bruge ex kælder til, hvis kun denne siges op.
  - GD 1999.60 ØLK – Garage udlejet på selvstændig kontrakt.
  - T:BB 1998.93 Ø – Fabriksbygning og jordstykke på hver sin side af vejen.
    - Særskilt brugsret over stykke på den anden side af vejen, aftalt i lejekontrakten.
      - Aftalt at denne brugsret kunne opsiges ved væsentlig ændret brug.
    - => brugsretten ikke omfattet af lejelovgivningen.
  - T:BB 2003.511 – Udeservering
    - Tilladelse til udeservering givet på midlertidig basis, og uden vederlæggelse.

- => der var ikke tale om sammensat lejeforhold.
- Omgåelse af opsigelsesreglerne.
  - Kan det aftales, at en del af kontrakten kan opsiges eller udskilles særskilt?

## **Erhvervslejelovens anvendelse i forhold til lejeloven**

---

- LL: Lejemål om lokaler, der anvendes helt eller delvist til beboelse.
- EL: Hvis udelukkende anvendelse til andet end beboelse, jf. EL § 1, stk. 1 og LL § 2, stk. 4.

Afgørende er den aftalte anvendelse: jf. EL § 1 ”er udlejet til”

- Dvs. hvor det lejede efter aftalen anvendes til andet end erhverv, da er lejeforholdet omfattet af erhvervslejeloven, selvom lejeren anvender det lejede til benyttelse. Dette gælder, medmindre der er indgået en stiltiende aftale.

Erhvervslejemål

- Ikke omfattet af LL, jf. ovenstående.
- Lokaliteter som udelukkende anvendes til andet end beboelse.
- Misvisende betegnelse, idet der ikke behøver at være et erhvervsmæssigt sigte.
  - F.eks. religiøse eller velgørende formål, vuggestuer, børnehaver mv.

Blandende lejemål (37ff)

- Definition: Udleje ved samme kontraktsforhold af beboelseslejlighed og lokaliteter til andet end beboelse.
- LL § 3: Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse. §§ 47-53, 58-59 gælder dog ikke for lokaler omfattet af stk. 1, stk. 2 i lov om leje af erhvervslokaler.
- ELL § 1, stk. 2: Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder §§ 9-13 for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.
  - Fysisk enhed: ”et sammenhængende areal i en bygning, hvortil der er selvstændig adgang med tilknyttet adresse”.
- Krav. Bestemmelsen gælder kun, hvis det er udlejet ved samme kontrakt
  - Afgørende: ét eller flere dokumenter.
    - Mundtlige aftaler å vurdering af aftalens indhold – om der er aftalt et samlet eller flere vederlag for de enkelte enheder.
- Lejefastsættelse: Hvis hver sin fysiske enhed fastsættes lejen for boligdelen efter LL, mens lejen for erhvervsdelen fastsættes efter EL.
  - Erhvervsdelen er således undtaget lejelovens regler om lejeregulering til det lejedes værdi jf. LL §§ 47-49m, om skatte- og afgiftsreguleringer jf. §§ 50-52 samt om ufravigelighed og om udelukkelse af anden måde for lejeregulering.
  - Er de omtalte lejemål ikke i hver deres fysiske enhed sker der lejefastsættelse under et, jf. LL § 3, stk. 1, 2. pkt.
- Varsling af lejeforhøjelser vedr LL § 1,2.
  - Forud for varslingen: Ingen pligt til at opdele lejeopkrævninger. Hvor lejeren kræver lejenedsættelse kan pligt udløses.
  - Varsling efter to forskellige regelsæt: Forudsætter opdeling, jf. LL § 48, stk. 2 og BRL § 12,1 og 13,1.
  - Opdeling: Der gælder ingen regler for, hvordan opdeling skal ske. Naturligt at se på, hvilken leje, der gælder for tilsvarende boligenheder, eller erhvervsenheder i ejendommen/området. Hvor der er tale om et reguleret område, kan man henføre så stor en del af lejen til boligdelen, som modsvarer, hvad der betales i omkostningsbestemt leje for en tilsvarende lejlighed.
  - Forkert fordeling: kan medføre ugyldighed, hvis væsentlig fejltagtig.

- Uløste lovkonflikter (40f):
  - LL § 3, 2. pkt. undtager ikke fra LL regler om lejfastsættelse ved aftalens indgåelse: hvis lejens størrelse ikke er aftalt ved aftalens indgåelse, udgør lejen
    - det beløb, som er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi jf. LL § 4, stk. 2.
    - eller
    - det beløb, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold jf. § EL § 9, stk. 2.
    - Efter sammenhængen med muligheden for regulering af markedsleje, må det antages, at det er erhvervslejelovens regler, der gælder
      - Hverken LL § 3,2. pkt. eller BRL § undtager fra brl regler om lejfastsættelse/regulering. Reglen i ELL § 1, stk. 2 er derfor i konflikt med BRL § 4, stk. 1.
        - Lex specialis? Efter alm. Principper om reglernes forrang må ELL som den nyeste og mest specielle bestemmelse have forrang for BRL.
          - → ÷ omkostningsbestemt leje, + markedsleje for erhvervsdelen,

## Forhold, der falder uden for lejelovgivningen.

### **Brugsforhold med væsentlige ejermomenter (22f).**

Visse tilfælde af brug mod vederlag beror på ejerrettigheder, der påvirker retsforholdet i så væsentlig omfang, at forholdet ved en helhedsbedømmelse anses at falde udenfor lejeloven.

- Fx bolig aktie- og anpartsselskaber, forhold der beror på I/S eller sameje.

### **Atypiske brugsforhold**

- En del atypiske brugsforhold er ved lov undtaget.
  - **Hvor? Hvilke?**
- Herudover er det i praksis væsentligt at være opmærksom på familiearrangementer.
  - U 1975.663 V – Hovedaktionærens søn. (ikke pensum)
  - Adgang til lempelig opsigelse?
- Afgrænsning i forhold til andre boligformer
  - Ejerlejlighed, andelsbolig, I/S lejlighed og sameje.
  - **Afgørende er ejerbeføjelserne**
  - Atypiske brugsforhold?
- Konklusion: Hvis lejeforholdet er særligt domineret af andre forhold end brugsmomentet, er det ikke omfattet af lejelovgivning.

## Relevant materiale

- Pensum
  - Boliglejeret, Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund, 2008, kapitel 1.
- Anbefalet materiale
  - Karnov. Fås bl.a. i et særtryk med leje- og boliglove.
- Supplerende materiale
  - Lejeret 1, Halfdan Krag Jespersen, 1989, kapitel 1, 2 og 3.