

Markedsleje

Erhvervslejeret

Eksamensspørgsmålet

Markedsleje

- Vilkårsændringer i vedvarende kontraktforhold.
- Aftalt uopsigelighed.
- Lejefastsættelse og regulering i uregulerede kommuner.

Introduktion

Fastsættelse af lejens størrelse

- UP: Ved parternes aftale, jf. EL § 9, stk. 1.
 - Ligeledes gælder regulering gennem lejeforholdets løbetid.
- Modif: Ingen aftale → fastsættes til markedsleje, jf. EL § 9, stk. 2 jf. § 13, stk. 1, 2. og 3. pkt..
 - Ved manglende aftale om regulering, sker regulering til markedsleje efter EL § 13.
 - samt ved ændringer i skatter og afgifter.

Vilkårsændringer

Ændring af lejens størrelse er en vilkårsændring.

God ide at have generel vilkårsændring med ved eksamen.

Aftalte vilkårsændringer

- Kun begrænset af præceptive regler.
- Som udgangspunkt kan betalingen i et vedvarende kontraktforhold derfor reguleres efter aftalen f.eks. ved indeksregulering, faste årlige procentvise stigninger eller lignende.

Ensidige vilkårsændringer

- I vedvarende kontraktforhold kan dette som udgangspunkt ikke ske.
- Modif: Hvis der er opsigelsesadgang, kan ændringen gennemføres inden for opsigelsesvarsel.
 - Men uopsigelighedsprincip i lejelovgivningen. => ikke ensidig vilkårsændring
 - **Aftalt uopsigelighed**
 - Undtagelser:
 - Aftalte ændringer
 - Forbehold om ændringer
 - Lovbestemte ændringer
 - Der må sondres mellem deklatoriske og præceptive regler.
 - Er reglerne deklatoriske, må en fortolkning af uopsigelighedsbestemmelsen være afgørende.
 - For regulering til markedsleje er forholdet til EL § 13 reguleret i § 13, stk. 5.
 - EL § 13, stk. 5 => regulering kan ske uanset aftalt uopsigelighed.

Skatter og afgifter

Regulering ved EL §§ 10-12

- Opmærksom på forbrugsbestemte afgifter, f.eks. el og vand, jf. EL § 11
 - Forudsætning af betaling sker efter offentlig fastsatte / godkendte takster.
 - Mindre problem angående de forbrugsrelaterede afgifter → svært at afgøre, om det er skatter eller forbrug.
 - (T:BB 2002.392Ø (ikke pensum): Kun stigning vedr. forhøjede satser godkendtes.
 - → Beregning af lejeregulering skal ske individuelt for det enkelte lejemål.
 - → Stigning/fald i vandudgift mv. beregnes på grundlag af aktuell sats x forbrug ved lejemålets indgåelse/ved senere lejeændring.
 - → fald i skatter og afgifter, der skyldes forbrugsfald, medfører ikke lejenedsættelse.
 - Løsning: kontraktbestemmelse om lejeændring på grundlag af både sats- og forbrugsændringer).

Forøgelse af ejendomsskatter – EL § 10

- U kan forlange udgifterne til skatter udlignet gennem en lejeforhøjelse, jf. EL § 10, stk. 1, 1. pkt.
 - Uanset aftalt uopsigelighed, jf. 2. pkt..
- **Fredede ejendomme – EL § 10, stk. 2**
 - Fiktive skatter kan opkræves af lejer.
 - Baggrund: I virkeligheden et tilskud til ejeren af den fredede ejendom, da det er dyrt at drive en sådan. Hvis det ikke kunne opkræves, ville skattefritagelsen i virkeligheden komme L til gode.
- Fordeling af udgifterne
 - Udgifter der vedrører ejendommen som sådan:
 - Jf. EL § 10, stk. 3 fordeles udgifterne på de lejemål, som de vedrører på grundlag af den gældende ("rene") leje på varslings tidspunktet.
 - Udgifter der alene vedrører det enkelte lejemål, fordeles udelukkende herpå.
 - Udgiftsstigningen/nedsættelsen skal fordeles på lejerne i ejendommen, jf. EL § 10, stk.3.
 - Lokaler som ikke er i brug medregnes også.
- Varsel
 - Der skal gives 3 måneders varsel, jf. stk. 4.
 - Skriftligt, jf. stk. 5, og indeholde beregning samt indsigelsesvejledning.
 - Skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem – forudsat at varslet er gyldigt.
 - U skal anlægge sag senest 6 uger efter lejerfristens udløb.
 - Mulighed for tilbagevirkende kraft, hvis varslet senest 5 mdr. efter skatten er pålagt ejendommen.

Nedsættelse af skatter – EL § 12

- Udlejer *skal* nedsætte lejen i tilfælde af skattnedsættelse.
 - Nedsættelse skal ske skriftligt senest 6 uger efter at meddelelse om nedsættelse er modtaget.
 - Nedsættelsen skal ske med tilbagevirkende kraft.
 - NB! Ofte er skatter og afgifter ikke indeholdt i lejen, men opkræves særskilt som betaling ved siden af lejen.
- Næppe grundlag for passivitet.
 - Hvis udlejer undlader at nedsætte lejen, vil lejer have et tilbagebetalingskrav og eventuelle mellemkommende uvarslede stigninger, kan ikke nedbringe dette.
- Forældelse muligt → sandsynligvis vil der ske suspension.

Udgangspunkt for regulering

- De skatter og afgifter der påhvilede ejendommen ved lejeaftalens begyndelse, jf. EL § 5, stk. 4.
 - Forhøjelser og nedsættelser inden aftalens indgåelse kan således ikke påberåbes til regulering efter §§ 10-12.
- Ved anden regulering, f.eks. efter § 13, anses skatter og afgifter for indeholdt i reguleringen.
 - → Fremtidige varslinger efter EL § 10 skal ske på grundlag af de skatter og afgifter, der var gældende ved lejeændringen efter markedslejen.
 - T:BB 1999.267 V
 - Almindelig lejeforhøjelse indeholder samtlige udgiftsarter indeholdt i lejen, hvorfor stigninger i disse skal ses i forhold til **lejeforhøjelsestidspunktet**.
 - Lejen for et erhvervslejemål var ved en tidligere dom forhøjet efter lejeværdi pr. 1/1 1997.
 - Lejen omfattede ifølge dommen udgifter til varme og vand og måtte antages tillige at dække udgifter til skatter.
 - Udlejer kunne derfor ikke nu kræve lejeforhøjelse til dækning af stigning i disse udgifter før 1997.

Hovedtræk om markedsleje

Tidligere

- Lejen blev tidligere reguleret efter:
 - ”Det lejedes værdi” ≠ markedsleje.

Nu

- Fuld aftalefrihed.
 - → ingen præceptive regler beskytter størrelsen af lejen.
 - parterne kan aftale enhver regulering, herunder ingen regulering eller delvis markedslejeregulering.
- EL § 13 ≈ naturlig forståelse af ”markedsleje” → hvad andre betaler for tilsvarende lejemål
- I mangel af aftale, kan hvert part forlange lejen reguleret til markedslejen.
 - Hvis den gældende leje **afviger væsentligt** fra markedslejen. EL § 13, stk. 1, 1. pkt..

Begrebet markedsleje

EL § 13, stk. 1, 2. pkt..

- Samlet vurdering, hvori nedenstående momenter indgår (ca. de samme indgik i vurderingen af ”det lejedes værdi”):
- Kyndige parter ≠ liebhavere
 - Reelle interesserede parter, som kender lejeniveauet.
 - De forudsættes at have eller kunne skaffe oplysninger om markedet, hvad angår lejens størrelse og øvrige vilkår.
 - Ikke liebhavere
 - Liebhaver har en særlig interesse i det lejede.
 - Hensyn der ikke i almindelighed er gældende, medtages ikke.
- Varslingstidspunktet
 - Dette tidspunkt lægges til grund for lejefastsættelsen.
 - Hurtigere tilpasning af lejeniveauet til markedsudviklingen end regulering til ”det lejedes værdi”, der er baseret på historisk lejeniveau pga. sammenligning.
 - I et faldende marked vil markedslejen være lavere end ”det lejedes værdi” og omvendt i et stigende marked.
 - Alt hvad der sker herefter er i princippet uden betydning.

- Lokalernes beliggenhed
 - Beliggenhed i forhold til kundekreds, naboer osv er relevant.
- Lokalernes anvendelse
 - Her tænkes på den fysiske indretning samt på den aftalte/tilladte anvendelse.
 - Indrettet til restaurant, kontor eller butik!?
 - Konkret anvendelse til en bestemt branche tillægges ikke afgørende betydning.
 - I mangel på anden aftale må man givetvis som tidligere foretage en vis typificering, sådan at f.eks. en butik ikke kan sammenlignes med et værksted, et kontor eller en fabrik.
- Lokalernes størrelse (116f).
 - Praksis: Almindeligt at fastsætte lejeniveau pr kvm. opdelt på forskellige lokaletyper.
 - F.eks. butik, personalerum, kontor, lager mv. (primære, sekundære og tertiære).
 - Dog vil pris pr. kvm. være lavere i store lejemål end i små.
- Lokalernes kvalitet
 - Isolering, materialevalg, maling, gulve, vægge, lofthøjde m.m..
- Vilkår
 - I praksis lægges vægt på afståelses- og genindtrædelsesret, betaling af udgifter ud over loven, fremlejeret, tidsbegrænsning, vedligeholdsfordeling osv.
 - F.eks. også retten til at få det lejede vedligeholdt til en bedre stand.
 - Pristalsregulering eller forhøjelse med fast procentsats ud over regulering efter EL §§ 10, 11 og 13 → lavere markedsleje.

Yderligere momenter - EL § 13, stk. 7 (110, 124f):

- ”Nøglepenge”:
 - Beløb betalt til U i forbindelse med lejemålets indgåelse for dets overtagelse.
- Indgår ikke i markedslejevurderingen for evigt.
- ”Sale and lease back”:
 - Her skal der tages hensyn til sammenhæng mellem lejen og salgsprisen, hvis lejeaftalen er indgået som en del af salgsaftalen.

Der ses bort fra – jf. EL § 13, stk. 6

- Forbedringer foretaget af lejer med udlejers tilladelse
 - Det er lejer der har bevisbyrden for at de angivne forbedringer ikke skal medtages i vurderingen af markedslejen.
- Den del af lejen, der vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som U har ladet udføre efter aftale med L., jf. nr. 6.
 - Så U ikke mødes med nedsættelseskrav efter at have ombygget efter L’s ønsker.

Vedligeholdelsestilstand

- Hvilken vedligeholdelsesstand skal man egentlig kigge på?
 - NB! Der er ikke påberåbt misligholdelse
 - Hvis lejer for fastsat lejen, og bagefter kan kræve det bragt i stand.
 - → taler for at
 -
 - Det er uklart, hvilken rækkevidde henvisningen til vedligeholdelsestilstand har.
 - Der kan tænkes to situationer:
 - Bygningens faktiske stand er dårlig, men lejer *kan* kræve vedligeholdelse.

- U har vedligeholdelsespligten.
- Bygningens faktiske stand er dårlig, men lejer *kan ikke* kræve vedligeholdelse.
- L har selv vedligeholdelsespligten.
- Betingelserne for forholdsmæssigt afslag og forskellen på retsvirkningen mellem afslag og fastsat markedsleje taler for, at de to situationer behandles forskelligt.

Væsentlighed

Lejen kan forlænges reguleret hvis den aktuelle leje **væsentlig afviger fra markedslejen**.

- Afvigelsen beregnes:
 - Ved at dividere differencen mellem den aktuelle leje (AL) og markedslejen (ML) med markedslejen. $\frac{AL - ML}{ML}$
- GD 2009.65 Ø
 - Væsentlighedskriteriet er opfyldt, når forskellen mellem den aktuelle leje og markedslejen **overstiger 10 %**, således at procentsatsen beregnes i forhold til markedslejen.
 - I den konkrete sag var den aktuelle leje 10,2 % lavere end markedslejen, hvilket retten fandt væsentligt.

Varsling, indsigelse, fordeling

Varsel – EL § 13, stk. 8:

- 3 måneder.

Formkrav:

- Skriftligt, oplysning om reguleringens størrelse og oplysning om indsigelsesadgang.
- Skriftlig indsigelse skal være ”kommet frem” senest 6 uger efter modtagelse af reguleringskravet, jf. stk. 9.
- Modtageren skal anlægge sag senest 6 uger efter udløb af frist i stk. 9, jf. stk. 10
- HR: Overholdes formkrav ikke, er varslet ugyldigt.
- U: Den, der har fremsat kravet, kan godtgøre, at mangler ikke har forringet den anden parts retsstilling.

Reguleringen fordeles over 4 år med en ¼ pr. år af den samlede regulering, jf. EL § 13, stk. 4.

Legal fredning

- Perioder hvor der ikke kan ske regulering af lejen.
- EL § 13, stk. 2
 - NB! Gælder kun lejeændringer efter stk. 1.
 - Dvs. forhøjelser pga. skatter o.l. kan fortsat varsles.
 - Tidligst regulering af lejen 4 år efter lejeperiodens begyndelse.
 - Der kan ske højelse 4 år efter sidste forhøjelse.
 - Der kan ske nedsættelse 4 år efter sidste nedsættelse.
 - T:BB 2007.199 V
 - Bestemmelsen om legal fredning gælder efter sin ordlyd alene tidligere regulering til markedsleje og dermed ikke andre aftalte reguleringer.
- Mulighed for kontravarsling
- Derudover kan man **aftale fredning** → altså at der ikke skal reguleres.

Aftalt lejeregulering

Medfører en aftalt regulering at man har fraveget EL § 13?

- Aftaler fra før 1. jan. 2000 – EL § 80, stk. 5 sidste pkt.
 - Ja, kræver udtrykkeligt forbehold for at man kan ændre efter markedslejen.
- GD 2009.31 V – Lejekontrakt indgået før 1/1 1992.
 - Pristalsregulering uden forbehold, men en henvisning til typeformular med forbehold, hvor typeformularen skal gælde, hvor lejekontrakten ikke fraviger denne.
 - Ikke tilstrækkeligt forbehold, hvorfor der ikke kunne reguleres til markedsleje.
- GD 2008.65 B
 - Lejeaftale indgået i 2002. Indeksregulering ikke tilstrækkelig aftale til fravigelse af § 13. [Ikke pensum]
- Medmindre aftalen giver holdepunkt for andet antages det,
 - at parterne er bundet af den aftalte regulering i den forstand, at en part ikke ensidigt kan frafalde et eller flere års reguleringer for i stedet at kræve en større regulering efter EL § 13 eller for at undgå regulering i modsat retning.

Bevisførelse

Baggrund

- Før 2000 arbejde man man det lejedes værdi.
 - Direkte angivet i loven hvad der skulle til for at få en forhøjelse.
 - Der skulle bevises hvad lejen var i kvarteret.

EL § 13, stk. 1, sidste pkt.

- Fri bevisbedømmelse efter RPL § 344.
 - Formål: Andre bevismidler end sammenligningslejemål bør tillades, f.eks. syn og skøn, vidneførelse mv.
 - Retten bestemmer selv hvad der er bevist og hvad der ikke er bevist, og hvorledes forskellige beviser skal vægtes.

Syn og skøn

Syn og skøn er den mest almindelige bevisførelse suppleret med sammenligningslejemål.

- Kontrakter og i særlige tilfælde tilbud.
- NB! Hensigt er at lægge afstand til det historiske lejeniveau, som netop sammenligningslejemål har medført.
 - → skal være indgået eller genforhandlet indenfor en kortere periode før skæringsdag for omtvistet lejeændring.
- Skønstemaet:
 - Må ikke anmode skønsmænd om stillingtagen til markedslejen for lejemålet.

Editionspligt – RPL § 298.

- Sparsomt benyttet og kun af L for at få U til at udlevere oplysninger om andre lejemål i ejendommen

Relevant materiale

Pensum

- Erhvervslejeret, Karin Laursen, 2003, kapitel 7.

Supplerende materiale

- Lejeret 2, Halfdan Kragh Jespersen, 1989, kapitel 2
- T:BB 2001.523, Sammenligningslejemål i lejeværdisager, Halfdan Kragh Jespersen

Anbefalet materiale

- Karnov. Fås bl.a. i et særtryk med leje- og boliglove.