

Niels Gangsted-Rasmussen
Michael Holsting

ERHVERVS LEJEKONTRAKTEN


Thomson
GADJURA

Niels Gangsted-Rasmussen & Michael Holsting

Erhvervslejekontrakten

1. udgave, 1. oplag

© Forlaget Thomson A/S (ITID A/S), København 2000

ISBN 87-619-0200-4

Omslag: Kjeld Brandt Grafisk Tegnesteue, København

Tryk: P.J. Schmidt Grafisk, Vojens

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende lov om ophavsret.

Alle rettigheder forbeholdes.

Forord

Erhvervslejeloven blev vedtaget i december 1999 og trådte i kraft den 1. januar 2000. Formålet med loven er at opnå et mere smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, som dels tilgodeser behovet for individuelle aftaler mellem to kyndige parter tilpasset det enkelte lejemål, dels tilgodeser behovet for, at lejevilkårene løbende kan tilpasses udviklingen i markedsløsniveauet.

Advokater, administratorer- og ejendomsmæglere har udarbejdet formularer efter vedtagelsen af erhvervslejeloven. Det er vort indtryk, at en del af formularerne er uoverskuelige og vanskeligt administrerbare.

Vi håber, at den modelformular vi har udarbejdet, og som danner grundlag for kommentarerne til de enkelte bestemmelser (se kapitel 5), giver svar på de mest almindelige spørgsmål. Fremstillingen bygger på vore erfaringer som rådgivere for klienter i erhvervslejesager og på vor undervisning i koncipering af erhvervslejekontrakter.

Vigtig retspraksis er kort omtalt.

København, den 16. oktober 2000

Niels Gangsted-Rasmussen og Michael Holsting

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1

Erhvervslejeloven og erhvervslejemålstyper	11
--	----

Kapitel 2

Kontraktsformulering og interesseafvejning	18
--	----

Kapitel 3

Parterne i kontrakten – forarbejdet til denne	21
1. Indledning	21
2. Arealbehov og beliggenhed	24
3. Prisen	25
4. Hvem er udlejer, og hvem er lejer?	25
5. Ombygning	26
6. Aflevering og fraflytning	26

Kapitel 4

Standardaftaler – erhvervslejekontraktsformularer – minimumskontrakten	27
• Hvor kortfattet kan en erhvervslejekontrakt formuleres?	32

Kapitel 5

En modelerhvervslejekontrakt med kommentarer til de enkelte klausuler	35
Indledning	35
§ 1: Udlejer, lejer og det lejede	38
• Almindelig del: afgrænsning, areal, specifikation, lysreklamer	38
• Speciel del: bruttoareal, BBR, P-plads	40
§ 2: Lejemålets anvendelse	41

	• Almindelig del: afslag i leje, brancheangivelse, brancheglidning	41
	• Speciel del: angivelse af anvendelse, erhvervsbeskyttelse ved start og ophør	42
§ 3:	Ikrafttræden og opsigelse	44
	• Almindelig del	44
	– Ikrafttræden	44
	– Mangler ved lejemålet	44
	– Opsigelse	45
	– Tidsbestemte aftaler	46
	• Speciel del	47
	– Vilkårsændring efter erhvervslejelovens § 14 – opsigelse af lejer	47
§ 4:	Leje, lejeregulering, depositum	49
	• Almindelig del: straksforhøjelse-nedsættelse, m ² fordelt på lokaler, pristalsregulering, depositum	49
	– Depositum	51
	• Speciel del: minimumsleje, aftalte kriterier for markedslejevurdering	52
	– Moms	53
§ 5:	Regulering af lejen	56
	• Almindelig del: stigning betyder lejeforhøjelse eller at udgifterne ud over lejen stiger	56
	• Speciel del: lejenedsættelse kan afskæres	57
§ 6:	Driftsomkostninger, fællesudgifter	57
	• Almindelig del: udgifter ud over lejen, beløb, specifikation	57
	• Speciel del: alle omkostninger kan medtages	58
§ 7:	Varme og vand	59
	• Almindelig del: beløbsangivelse, specifikation, frister for varmeregnskab	59
	• Speciel del: fordelingsprincipper	60
§ 8:	Vedligeholdelse og aflevering	61
	• Almindelig del: loven ctr. kontraktspraksis, tilstand start, løbende vedligeholdelse, aflevering, udlejers kontrolbesøg, leje i istandsættelsesperioden. – Udvendig vedligeholdelse	61 64

	– Korrektionsbestemmelsen i erhvervslejelovens § 7	65
	• Speciel del: råhus, lejers aptering, formular	65
	– Domme	67
§ 9:	Ændringer i lejemålet	68
	• Almindelig del: af udlejer eller lejer, forbedringer, ulovlig ændring, retablering	68
	• Speciel del: kontrakter før 1. januar 2000, formular.	72
§ 10:	Afståelse, genindtrædelse	73
	• Almindelig del: branchebegrænsning, nye vilkår, selskabsstiftelse, grundlag for godkendelse	73
	– Genindtrædelse	75
	• Speciel del: omkostninger, formular	75
	– Fremleje: formular	76
§ 11:	Skiltning	77
	• Almindelig del: aftalt omfang, garantistillelse	77
§ 12:	Lejekontrakten og erhvervslejeloven	78
	• Almindelig del: særlige rettigheder, tinglysning, voldgift, formular	78

Kapitel 6

Specielle erhvervslejekontrakter	80
1. Oversigt	80
2. Leje og efterfølgende opførelse af bygning med lejemål	82
3. Leje af råhus med efterfølgende aptering, færdigindretning enten af udlejer eller af lejer	85
4. Leasing af fast ejendom	87
– Leasingformer	88
– Forskel på leje og leasing	88
– Sale og lease back	89
– Fravigelse af lovens § 13 i leasingkontrakter	90
– Leasingkontrakter før 1. januar 2000	90
– Retspraksis	92
5. Leje eller forpagtning på banegårde, teatre, forlystelsesanlæg, skove og parker, hvor forretningen søges af dem, der benytter parken	95

6.	Centerlejemål	97
7.	Shop-i-shop-lejemål	100

Kapitel 7

Tillæg til erhvervslejekontrakter	104
1. Koncipering	104
2. Erhvervslejelovens anvendelse på tillæg indgået efter 1. januar 2000 til lejekontrakter indgået før år 2000 .	105
3. Lejekontraktstillæg indgået før 1. januar 2000. Retspraksis	108

Kapitel 8

Stempel – tinglysning – fortolkning	111
1. Stempel	111
2. Tinglysning	111
3. Fortolkning	113

Bilag

1. Modelerhvervslejekontrakt	115
2. Erhvervslejeloven	127
3. Boligministeriets checkliste	145
4. Arealbekendtgørelsen	154

Domsregister	156
--------------------	-----

Stikordsregister	157
------------------------	-----

Kapitel 1

Erhvervslejeloven og erhvervslejemålstyper

Den 1. januar 2000 trådte den nye erhvervslejelov i kraft. Den har ifølge § 86 virkning for lejeaftaler, der er indgået den 1. januar 2000 og senere. Efter § 86, stk. 2, har loven også virkning for lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000 med en række overgangsregler, som nærmere er fastlagt i erhvervslejelovens kapitel 16 og 17.

Erhvervslejeloven finder efter § 1 anvendelse ved leje, herunder fremleje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Bemærkningerne til lovforslaget angiver, at lovens formål er at opnå et mere smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, som dels tilgodeser behovet for individuelle lejeaftaler mellem 2 kyndige parter tilpasset det enkelte lejemål, dels tilgodeser behovet for, at vilkårene i lejekontrakter løbende kan tilpasses udviklingen i markedsløsniveauet samtidig med, at lejer har tryghed med hensyn til sin forbliven i lejemålet i tiden efter lejekontraktens indgåelse.

Disse bemærkninger til lovforslaget sætter projektørlys på udarbejdelsen af erhvervslejekontrakter. Lovgiver blander sig ikke meget i hvad der må skrives i en erhvervslejekontrakt, navnlig ikke når det gælder spørgsmålet om regulering af lejen og lejeafstættelsen. Det er op til udlejer og lejer og disses rådgivere at formulere den aftale, den lejekontrakt, der skal finde anvendelse på det pågældende lejemål.

Da loven ikke længere er en beskyttelseslov for lejer som den præsumptivt svagere kontraktspart, men sidestiller udlejer og lejer, har lovgiver fundet det nødvendigt at indføre en bestemmelse i erhvervslejelovens § 7 om, at en lejeaftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det er bestemmelsen i aftalelovens § 36, der her er gentaget i erhvervslejeloven for at præcisere, at vel er der kontraktsfrihed ved udfærdigelsen af erhvervslejekontrakter, men der er alligevel en grænse.

Det er ikke et krav, at der skal udfærdiges en erhvervslejekontrakt, når der indgås lejeaftaler. Hvis der ikke er udfærdiget nogen kontrakt, gælder erhvervslejelovens almindelige bestemmelser for lejemålet. Det

Bogen arbejder med en modelerhvervslejekontrakt, hvis bestemmelser gennemgås og kommenteres. Modelkontrakten vil kunne anvendes som grundlag for erhvervslejekontrakter inden for næsten alle typer erhvervslejemål.

Bogen er en hjælp til, at kontrakten bliver så rigtig og fyldestgørende som muligt.

Erhvervslejeloven trådte i kraft 1. januar 2000. Loven sætter kontraktsformuleringen i centrum. Boligministeriet godkender ikke længere typeformularer, så udfærdigelse af erhvervslejekontrakter giver næsten frit slag. Der er stort set ingen begrænsninger i loven for, hvad der kan aftales. Lejekontrakten – god eller dårlig – er afgørende for hele lejeforløbet.


Thomson
GADJURA

ISBN 87-619-0200-4

9 788761 902009