

NOTAT

Til Svendborg Kommune / Christian Nielsen
Fra Advokat Jakob Juul-Sandberg
Vedrørende Betydningen af ibrugtagningstilladelse ved lejer overtagelse og brug af erhvervslejemål
Sagsnr. 37412-0044
Dato 16. oktober 2024

1. Baggrund og indhold

1.1. Med udgangspunkt i en henvendelse fra Christian Nielsen, Jurist · Fællessekretariat · Miljø og Teknik i Svendborg Kommune, har jeg fået til opgave at redegøre for, hvem der i et erhvervslejerforhold har ansvaret for en eventuel manglende ibrugtagningstilladelse til en ejendom/et lejemål eller for eventuelle uoverensstemmelser mellem ibrugtagningstilladelsen for ejendommen/lejemålet og det i en erhvervslejekontrakt aftalte anvendelsesformål. Desuden vil betydningen af lejerens ændring eller udvidelse af det aftalte anvendelsesformål – med eller uden udlejers tilladelse – blive belyst.

2. Konklusioner

2.1. Rådighedsindskrænkning eller manglende nødvendig ibrugtagningstilladelse, for at et erhvervslejemål kan anvendes til det i erhvervslejekontrakten aftalte formål, er generelt udlejerens ansvar. Det kan derfor af erhvervslejeren forudsættes, at lejemålet (ejendommen / bygningen) kan anvendes til det formål, som man har aftalt i kontrakten. Det vil sige, at risikoen for nødvendig brandsikring og andre myndighedsgodkendelser af generel karakter (for at det lejede må udlejes til aftalt formål) påhviler udlejeren. Det samme vil gælde aftaler om ændret anvendelse.

2.2. Erhvervslejeren bærer risikoen for krav og forhold, der alene vedrører lejers konkrete drift af virksomheden i lejemålet, samt for forhold som vedrører ejendommen generelt, hvor påbud eller myndighedskrav efter lejeaftalens indgåelse kan henføres til lejerens forhold fx ved misligholdelse eller manglende iagttagelse af en vedligeholdelsespligt.

- 2.2.1. Hvis lejerer anvender det lejede til andet end aftalt i lejekontrakten (eller uden udlejerens accept i øvrigt), kan lejerer ikke stille krav om, at udlejerer opfylder eventuelle myndighedskrav, der er en følge af den ændrede anvendelse.
- 2.3. De kontraktklausuler om anvendelsen af et erhvervslejemål, som Svendborg Kommune anvender (jf. nedenfor i pkt. 6.1), fører ikke til en afvigelse fra det i pkt. 2.1. og 2.2. anførte.

3. Retsgrundlaget

- 3.1. Lovgrundlaget er erhvervslejelovens (LBKG 2022 1446) regler. Reglerne er på de fleste punkter deklatoriske, hvorfor det afgørende er, hvad der er aftalt mellem parterne i en erhvervslejekontrakt.
- 3.2. Der er ikke regler i erhvervslejeloven, der direkte regulerer spørgsmålet, hvem der har ansvaret for den lovlige anvendelse af et erhvervslejemål. Det følger dog, som det deklatoriske udgangspunkt (hvor andet ikke er aftalt), at såfremt brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejerer kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejerer kan desuden hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejerer har handlet svigagtigt, jf. erhvervslejelovens § 22.
- 3.3. Bestemmelsen, der angår såkaldte oprindelige retsmangler, omfatter normalt de situationer, hvor en anvendelse af lejemålet er i strid med tredjemands rettigheder, en lokalplan, servitutter, foreningsvedtægter eller tilsvarende. Bestemmelsen er fravigelig, og det kan aftales, at erhvervslejerer selv foretager de undersøgelser, der måtte være nødvendige for at konstatere, om andre rettigheder er til hinder for den påtænkte brug af lejemålet, og at lejer selv indhenter evt. nødvendige dispensationer og godkendelser, og i forbindelse hermed at lejer selv bærer risikoen for, om den påtænkte anvendelse kan realiseres.
- 3.4. Efter erhvervslejelovens § 34 må en lejer ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.
- 3.5. Erhvervslejelovens § 38, stk. 2 giver erhvervslejerer en ufravigelig ret til at foretage installationer og ombygninger, der sker for at opfylde offentlige krav vedrørende kontraktmæssig brug af lejemålet.

4. Ansvar for lovlig anvendelse af lejemålet ved overtagelse

- 4.1. Udgangspunktet for indgåelsen af erhvervslejekontrakten er, at udlejer påtager sig at sikre, at den aftalte anvendelse på aftaletidspunktet, ikke strider mod offentlige forskrifter. Det vil sige, at udlejer skal sikre, at ejendommen må tages i brug til det formål, som er aftalt med lejerer.
- 4.2. Vanhjemmel og rådighedsindskrænkninger i forhold til den aftalte brug af det lejede, er således udlejerens risiko, medmindre risikoen f.eks. for lejemålets lovlige benyttelse er pålagt lejer ved aftale.



- 4.2.1. Det kan således gyldigt aftales, at lejer selv foretager de undersøgelser, der måtte være nødvendige for at konstatere, om andre rettigheder er til hinder for den påtænkte brug af lejemålet, og at lejer selv indhenter evt. nødvendige dispensationer og godkendelser, og i forbindelse hermed at lejer selv bærer risikoen for, om den påtænkte anvendelse kan realiseres. Dette kan fx være relevant, hvor udlejer ikke har nærmere kendskab til lejers branche og derfor er i tvivl om, hvorvidt anvendelsen er forenelig med fx en lokalplan.
- 4.3. Udgangspunktet vil desuden være, at mens udlejer bærer risikoen for forhold, der alene vedrører bygningen eller lokalerne, bærer lejeren risikoen for forhold, der alene vedrører lejers konkrete drift af virksomheden. Lejeren kan fx heller ikke påberåbe sig mangler ved bygningen eller lokalerne, hvis der kom et forbud mod salg af levnedsmidler som følge af mangelfuld vedligeholdelse af lokalerne, hvis lejer har vedligeholdelsespligten.
- 4.4. Fremgår det ikke klart af lejekontrakten, hvad det lejede skal anvendes til, må dette afgøres ud fra en aftalefortolkning, hvor de forudsætninger, som parterne har tilkendegivet under kontraktforhandlingerne, og den viden som parterne har, må tillægges vægt. Som led i fortolkningen må også indgå eventuelle privatretlige eller offentligretlige begrænsninger i, hvad lejemålet må benyttes til, idet der må være en formodning for, at udlejer ikke har tilladt en anvendelse, der er retsstridig i forhold til tredjemand eller det offentlige.
- 4.5. Fra retspraksis kan der henvises til følgende afgørelser:
- 4.5.1. GD 2005/25 Ø: En erhvervslejer lejede lokaler til restauration med mulighed for at anvende selskabslokaler som diskotek mv. Det viste sig, at lejemålets brandsikring ikke var i orden, og at der ikke måtte drives diskoteksvirksomhed, ligesom kommunen senere helt forbød musikudøvelse i selskabslokalerne. Desuden var den udvendige vedligeholdelse mangelfuld. Lejeren fik erstatning for tab og forholdsmæssigt afslag i lejen, blandt andet der var indskrænkninger i de for lejemålet aftalte anvendelsesmuligheder, og da der ikke var tilstrækkelig brandsikring.
- 4.5.2. GD 2010/47 V: Et lejemål, der var udlejet til fiskeforretning, blev lukket midlertidigt af fødevareregionen pga. mangler ved bl.a. gulvbelægningen. Udlejer var ansvarlig for vedligeholdelse af almindelige bygningsbestanddele, herunder bl.a. vægge, gulve og lofter, bortset fra maling, hvidtning og tapetsering, hvilket lejer skulle stå for. Lejer krævede erstatning af udlejer for sit tab. Udlejer var ansvarlig for manglerne, og udlejer var derfor ansvarlig for lukningen af forretningen.
- 4.5.3. TBB 2023.331 B: En erhvervslejer lejede et erhvervslokale, hvor det lejekontrakten fremgik, at lejemålet skulle anvendes til saltterapibehandling (haloterapi). Tillige fremgik, at udlejer ikke havde ansvar for indhentning af eventuelle tilladelser fra offentlige myndigheder til drift af virksomheden. Der opstod tvivl om lovligheden af lejemålets anvendelse til klinik, og på baggrund af en udtalelse fra kommunen ophævede lejeren lejemålet med henvisning til, at lejemålet efter den gældende byplanvedtægt ikke lovligt kunne benyttes til det formål, som var angivet i kontrakten. Lejer krævede herefter tilbagebetaling af samtlige betalinger af leje og aconto ydelser til forbrug samt erstatning for forgæves afholdte udgifter til indretning af lokalerne til det ønskede formål. Boligretten gav lejer medhold i, at ophævelsen havde været berettiget, da lejemålet var behæftet med en oprindelig, retlig mangel. Vilkåret om, at lejer selv var ansvarlig for at indhente fornødne tilladelser til drift af virksomheden, fandtes ikke at gælde for den opståede situation, hvor lejemålet ikke kunne anvendes til klinikformål overhovedet. Da lejemålet ikke på noget tidspunkt lovligt havde kunnet anvendes til klinik, fik L medhold i sit krav om tilbagebetaling af leje mv.

5. Ansvar for lovlig anvendelse ved senere ændringer

- 5.1. Et erhvervslejemål må ikke anvendes til andet end aftalt. Det vil sige, at erhvervslejen bærer risikoen for eventuel myndighedskrav mv., hvis det lejede fra tidspunktet for lejeaftalens indgåelse eller fra et senere tidspunkt anvendes i strid med det i en lejekontrakt aftalte.
- 5.2. Som udgangspunkt er det kontraktens beskrivelse af lejemålets aftalte anvendelse, der er afgørende for denne vurdering. Senere ændringer eller udvidelser af anvendelsen af det lejede, der sker med udlejers skriftlige tilladelse, har samme betydning. Ændringer i erhvervslejerens anvendelse af lejemålet, der er sket uden udlejers skriftlige godkendelse, men med dennes viden, og uden at udlejer har grebet ind, vil kunne tillægges betydning – og risikoen for eventuelle myndighedskrav vil da fortsat kunne påhvile udlejeren. Hvor lejeren har påbegyndt den ændrede anvendelse uden udlejers samtykke eller viden – og først efterfølgende får samtykket – eventuelt stiltiende – er det tvivlsomt, om lejeren kan påberåbe sig rådighedsindskrænkelser eller manglende godkendelser.
- 5.3. Det kan ikke angives generelt, hvad der skal til, for at udlejer må siges at have været (eller burde have været) bekendt med den ændrede anvendelse, og hvor lang tid der må være gået, før udlejer griber ind, hvis denne vil modsætte sig.
- 5.4. Fra retspraksis kan der henvises til:
- 5.4.1. TBB.2017.153Ø: Efter lejeaftalen skulle et lejemål anvendes til »Frukt-, grønt- og delikatesseforretning«. Anvendelsen af lejemålet blev imidlertid udvidet til salg af sodavand, øl og cigaretter, hvilket udlejer havde været bekendt med. Udlejer kunne ikke efterfølgende påberåbe sig den ændrede anvendelse som en misligholdelse af lejeaftalen.

6. Svendborg Kommunes kontraktskabelon

- 6.1. Det fremgår af den kontraktskabelon, som Svendborg Kommune har fremsendt, om erhvervslejerens anvendelse af det lejede, at: *”Lejemålet må anvendes til ... Det lejede må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke benyttes til andet formål. Lejemålet må således f.eks. ikke anvendes til private formål, og der må ikke ske salg eller indtag af alkohol uden lejlighedsbevilling eller ryges. Eksemplerne er ikke udtømmende”*. Og at *”Lejeren er i enhver henseende ansvarlig for, at der i eller fra det lejede ikke udøves virksomhed, som er i strid med offentlige vedtægter eller forskrifter”*. Desuden fremgår det, at *”Ombygninger eller forandringer af det lejede kræver udlejers forudgående skriftlige godkendelse. Der tages konkrete stilling til om ændringerne skal reetableres ved fraflytning. Ændringer skal i alle tilfælde opfylde myndighedernes krav herunder skal ændringer i el, vvs og varmeinstallationer udføres af autoriserede håndværkere. Det lejede må ikke ombygges eller forandres uden forudgående aftale med udlejer”*.
- 6.2. De anførte aftaleklausuler kan ikke lede til andre konklusioner, end hvad der fremgår ovenfor i dette notat. Det vil sige, at konsekvensen af de anførte bestemmelser i en erhvervslejekontrakt er, at udlejer skal sørge for, at ejendommen / bygningerne er lovligt indrettede til udlejning til det givne formål fx i forhold til nødvendig brandsikring mv., når det lejede overtages af lejeren. Lejeren bærer ansvaret for lovligheden af den virksomhed, der udøves fra lokalerne fra aftaleindgåelsestidspunktet. Hvis selve udøvelsen af denne virksomhed fx kræver særlige

miljøgodkendelser, sikkerhedsforanstaltninger mv., som lokalerne ikke lever op til, så er det lejerens risiko.

- 6.2.1. Et konkret eksempel: Lejer ønsker af drive keramikværksted fra lejemålet. Udlejer har ansvaret for, at lejemålet må udlejes til dette formål fx i forhold til, at lejerne lovligt kan færdes i lejemålet (brandsikring, statik, ingen sundhedsfare med mere). Lejeren bærer ansvaret for lovligheden af evt. opsatte maskiner, ovne, opfyldelse af krav til nødvendig udluftning/ventilation med mere (medmindre andet er aftalt eller det kan forudsættes, at ejendommen er "født" med disse installationer) samt for de produkter, som lejerne anvender.

/Jakob Juul-Sandberg, advokat