

NOTAT

Til Svendborg Kommune
Fra Advokat Jakob Juul-Sandberg, Focus Advokater
Vedrørende En udlejers adgang til at opsig en erhvervslejer
Sagsnr. 37412-0043/JJS
Dato 26. august 2024

1. Opdrag

- 1.1. Formålet med notatet er at beskrive grundlaget for en udlejers adgang til at opsig en erhvervslejer i henhold til erhvervslejeloven. Baggrunden er et ønske om at belyse Svendborg Kommunes muligheder (eller manglen på samme) for opsigelse af erhvervslejere på Frederiksø. Desuden skal andre eventuelle muligheder for at ændre kontraktgrundlaget beskrives.
- 1.2. Til brug for vurderingen har jeg modtaget den erhvervslejekontraktskabelon som anvendes som grundlag for alle erhvervslejekontrakter med de omhandlede lejere, tilsvarende partnerskabsaftaleskabelon samt anlægstema med anslåede nødvendige vedligeholdelsesudgifter.
- 1.3. Det er lagt til grund, at de nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres på ejendommen, ikke er omfattet af lejernes vedligeholdelsespligt. Det er desuden lagt til grund, at lejerne ikke er i misligholdelse, hvorfor mulighederne for ophævelse ikke er vurderet.
- 1.4. Det er aftalt, at der ikke tages stilling til udlejers eventuelle adgang til opsigelse af erhvervslejemålene til eget brug.
- 1.5. Det lægges også til grund, at lejemålene ikke er erhvervsbeskyttede efter erhvervslejelovens regler¹.

2. Sammenfatning af konklusioner

- 2.1. Lejerne kan opsiges, hvis de lejede bygninger skal nedrives, eller hvis de skal ombygges i et omfang, så lejerne efter ombygningen vil være afskåret fra at fortsætte deres aktiviteter i det lejede, jf. nedenfor afsnit 5.1 og 6.1.
- 2.2. Ved en opsigelse vil lejerne være berettiget til erstatning for flytteudgifter mv. ud fra kriterierne i erhvervslejeloven, jf. nedenfor afsnit 7.
- 2.3. Lejerne kan ikke umiddelbart opsiges med den begrundelse, at der skal afholdes betydelige omkostninger til vedligeholdelse og/eller lovliggørelse af den ejendom, hvori lejemålene er beliggende, og at udlejeren ikke ønsker at afholde disse omkostninger, eventuelt fordi de ikke findes proportionale, jf. nedenfor afsnit 5.2 og 6.2.
 - 2.3.1. Hvis kommunalbestyrelsen beslutter, at man ikke længere vil vedligeholde ejendommen, kan det (på sigt) føre til, at ejendommen bliver ulovlig at anvende. På dette grundlag vil en opsigelse være nødvendig, jf. pkt. 5.2.3.
- 2.4. Der er ikke i erhvervslejelovgivningen anden hjemmel til at opsiges lejerne eller til ensidigt fra udlejers side at gennemtvinge, at lejerne flyttes til en anden lokation. Aftaler om fraflytning skal være individuelle, og det vil forudsætningsvist kræve at alle lejerne tiltræder, for at ejendommen derved kan tømmes, jf. nedenfor afsnit 8.

3. Aftalegrundlag

3.1. Der er med lejerne indgået en skriftlig erhvervslejekontrakt, jf. ovenfor pkt. 1.2.

3.2. At lejekontrakten fremgår blandt andet,

at udlejer alene kan opsiges lejemålet efter erhvervslejelovens regler herom (pkt. 5.2),

at lejen for lejemålet betales via aktiviteter og værdiskabelse jfr. Partnerskabsaftalen (pkt. 6.1.),

at lejemålet overtages uistandsat og som beset, lejemålet er i dårlig stand, hvilket er lejer bekendt, og lejer kan ikke pålægge udlejer at foretage forbedringer/vedligeholdelse af lejemålet. Lejemålet skal afleveres i samme stand som ved overtagelse (pkt. 8.1),

at lejer har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, hvilket skal forstås som alt inden for lejemålets vægge. Lejers vedligeholdelsesforpligtelse omfatter også forpligtelsesforpligtelser som efter erhvervslejeloven betragtes som udvendig, selv om de i praksis alene vedrører arbejder inde i lejemålet.

at Udlejer har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, hvilket alene skal forstås som og begrænset til fælles gange i bygningen og bygningens klimaskærm (pkt. 9.1).



4. Retsgrundlaget

4.1. Grundlaget for eventuel opsigelse af lejerne skal findes i erhvervslejeloven (Lovbekendtgørelse nr. 1446 af 11. september 2022). Den relevante bestemmelse er lovens § 61.

4.2. Hvis der ikke foreligger misligholdelse fra lejerne, er muligheder for udlejer til at opsigte lejeren enten

§ 61, stk. 2, nr. 1: Når udlejer ønsker selv at benytte det lejede. (behandles ikke her).

§ 61, stk. 2, nr. 2: Når udlejer dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.

§ 61, stk. 2, nr. 4: Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejerforholdet.

4.3. Det oplyste grundlag for opsigelse er udtømmende angivet i bestemmelsen. Der kan ikke aftales andet grundlag for opsigelse – eller ske opsigelse af andre grunde end anført.

5. Vurdering af mulighederne for at opsigte lejerne

5.1. ad § 61, stk. 2, nr. 2: En udlejer kan opsigte, hvis denne dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første i en måned, jf. erhvervslejelovens § 64, stk. 1.

5.1.1. Kravene er, at det dokumenteres, at ejendommen de facto skal nedrives eller ombygges på en måde, der kræver, at det lejede fraflyttesⁱⁱ. Anvendelsen af betingelsen er ikke betinget af, at ombygningen skal tjene et særligt beskyttelsesværdigt formål, eller at der er et særligt motiv, dog skal ombygningen være af et omfang, der gør fraflytning nødvendig. Ombygningen skal ikke kunne tilrettelægges på en sådan måde, at lejeren kan fortsætte driften af sin virksomhed fra lejemålet under ombygningen. Nedrivning skal ligeledes heller ikke være specifikt begrundet, herunder ikke nødvendigvis skyldes f.eks., at bygningen er kondemneringsmoden eller ulovlig til anvendelse til udlejning. Efter retspraksis er en bygge- eller nedrivningstilladelse som udgangspunkt tilstrækkelig dokumentation for, at opsigelse kan anses som værende gyldig uanset baggrund for nedrivningen. Anden tilsvarende dokumentation kan være tilstrækkelig, hvis det er sandsynliggjort at ombygningen / nedrivningen bliver gennemført.

5.1.2. Hvis en lejer opsiges med henvisning til ejendommens nedrivning eller ombygning, skal udlejer, når denne opsiges, tilbyde lejeren, at denne kan leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter en genopførelse af bygninger på matriklen – eller efter ombygningen sker udleje af lokaler. Det er udlejer, der fastsætter prisen for, hvad de nye lokaler skal udlejes til. Lejer har således ikke ret til at leje igen til den tidligere gældende leje. Opsigelsens berettigelse er dog ikke betinget af, at lejer tilbydes et erstatningslejemål. Det afgørende er, om udlejer har mulighed for at tilbyde lejer lokaler efter ombygningen. Hvis dette ikke er muligt, f.eks. fordi ny lejer skal overtage ejendommen efter ombygningen, vil en opsigelse ikke blive tilsidesat.

- 5.2. ad § 61, stk. 2, nr. 4: Bestemmelsen giver en udlejer mulighed for at opsigse lejerens i tilfælde, hvor dette er særlig vigtigt, men hvor ingen af de øvrige i erhvervslejelovens § 61, stk. 2 nævnte opsigelsesgrunde kan finde anvendelse. Det er ikke bestemmelsens formål at muliggøre enhver rimelig opsigelse. Offentlig interesse eller betydelige erhvervsmæssige hensyn er nævnt som eksempler i den oprindelige udformning af lovbestemmelsen i lejelovgivningenⁱⁱⁱ. Kerneområdet for anvendelse af bestemmelsen, hvor lejeaftalen er indgået på vilkår, der må antages på ingen måde at være markedskonforme, og lejeaftalen ikke er indgået på armslængdevilkår. Bestemmelsen fungerer derudover som en sikkerhedsventil for de sjældne situationer, hvor det må skønnes, at det ikke vil være rimeligt for udlejer at fastholde lejemålet^{iv}.
- 5.2.1. Retspraksis er sparsom om andre situationer end den lige omtalte, hvor lejeaftalen er indgået på ikke markedskonforme vilkår. I relation til den vurdering er det samtidig afgørende, at det ikke er udlejer selv, der har indgået aftalen med de pågældende vilkår (I den situation vil alene aftalelovens ugyldighedsregler være relevante). Det forhold, at lejerne her ikke betaler en egentlig husleje, vil derfor ikke konkret være et argument for at kunne opsigse lejerne, selvom udgifterne til vedligeholdelse af ejendommen er høje.
- 5.2.2. Bestemmelsen kan grundlæggende ikke anvendes, hvor udlejer ikke ønsker at afholde udgifter til at sikre at ejendommen / lejemålet er i en stand, som lejerens i henhold til lejeaftalen og lejelovgivningen er berettiget til at kræve^v. F.eks. at det lejede er lovligt til den mellem parterne aftalte anvendelse. Retspraksis indikerer ikke, om der er en "offergrænse". Hvis der er en grænse, må det være en konkret vurdering – herunder kan det være af betydning, at udlejer er en kommune, hvilket formentlig lægger grænsen højere. Det, at ejendommen trænger til vedligeholdelse eller lovliggørelse, kan ikke kategoriseres som offentlig interesse eller betydelige erhvervsmæssige hensyn.
- 5.3. Hvis ejendommen kondemneres eller der udstedes forbud mod udlejning / anvendelse på andet grundlag, vil vurderingen som udgangspunkt være den samme, og begge bestemmelser (§ 61, stk. 2, nr. 2, og nr. 4 kan i den sammenhæng komme i betragtning). Hvis nr. 4 skal anvendes, vil udgangspunktet igen blive en vurdering af, hvad der skal til for at få forbuddet ophævet – herunder om det overhovedet er muligt, f.eks., hvis kommunalbestyrelsen har besluttet at der ikke er midler til vedligeholdelse, eller at der skal ske en energieffektivisering, der ikke kan gennemføres i bygningerne uden væsentlig ombygning. Særligt i forhold til den situation, hvor opsigelsen kan henføres til, at det er besluttet, at man ikke vil anvende midler til vedligeholdelse eller lovliggørelse, kan der dog være en procesrisiko, hvis en eller flere af lejerne gør indsigelse, og der vil skulle føres en retssag om spørgsmålet, jf. pkt. 5.2.2.

6. Konklusioner

- 6.1. Hvis udlejer træffer beslutning om at nedrive ejendommen, vil der kunne ske opsigelse af lejerne, jf. erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 2 uagtet grundlaget for beslutningen. Det forudsættes, at gældende principper for offentligretlig myndighedsudøvelse, herunder saglighed og proportionalitet, iagttages i relation til beslutningen; men dette er ikke et lejeretligt anliggende.



- 6.1.1. Tilsvarende gælder, hvis der træffes beslutning om at ombygge ejendommen i et sådant omfang, at lejerne ikke kan blive boende.
- 6.2. Det kan ikke umiddelbart antages, at der kan ske opsigelse af lejerne i medfør af erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 4. Det forhold, at udlejer ikke løbende har vedligeholdt sin ejendom, så det på et tidspunkt bliver for dyrt, kan ikke føre til, at der bliver grundlag for opsigelse af lejerne. Alene i den situation hvor ejendommen ikke lovligt kan anvendes til de aftalte formål – og det af en årsag ikke er muligt at vedligeholde / forny ejendommen, så det kan ske – vil der kunne ske opsigelse i medfør af denne bestemmelse.

7. De økonomiske konsekvenser for udlejeren ved en opsigelse

- 7.1. Hvor andet ikke er aftalt, skal udlejeren, bortset fra ved opsigelse som følge af lejerens misligholdelse, betale lejereren erstatning for det tab, som denne lider som følge af opsigelsen, jf. erhvervslejelovens § 66. Denne bestemmelse er ikke fraveget i lejeaftalerne.
- 7.1.1. I erstatningen efter indgår blandt andet lejerens flytteudgifter, værdiforringelse af lejerens inventar, installationer og lignende som følge af flytningen, et eventuelt driftstab i normal flytteperiode, lejerens rimelige udgifter til sagkyndig bistand og andre udgifter, som med rimelighed kan henføres til opsigelsen. Det er ikke umiddelbart muligt at anslå størrelsen af de udgifter, som lejerne konkret vil kunne kræve, idet det dog formentlig er udgifter til flytning, som vil være en relevant post.
- 7.2. Udlejer har ikke en genhusningspligt efter erhvervslejeloven eller pligt til at anvise lejereren et andet lejemål i øvrigt. Ved nedrivning eller ombygning skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejereren at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler, jf. erhvervslejelovens § 61, stk. 4. Dette kræver dog en konkret vurdering af, om det er tilsvarende lokaler, der skal udlejes igen. Hvis det ikke er tilfældet, består der ikke en pligt til at tilbyde.

8. Andre løsningsmuligheder (end udlejers opsigelse)

- 8.1. Erhvervslejeloven anviser ikke andre muligheder for en udlejer til at kunne tvinge en lejer til at fraflytte sit lejemål end reglerne om opsigelse (og ophævelse). Der er f.eks. ingen regler om, at lejerne skal fraflytte, hvis de får tilbud om overtagelse af et andet (tilsvarende) lejemål.
- 8.2. Aftaler om fraflytning – og eventuelt tilbud om overtagelse af et andet lejemål – skal være frivillige og indgås individuelt med den enkelte lejer. Dette kunne eventuelt ske via partnerskabsaftalen, idet der dog består den risiko, at ikke alle lejerne vil tiltræde aftalen.

For notat/Jakob Juul-Sandberg, Advokat, ph.d., Focus Advokater P/S, Odense.



REFERENCER:

ⁱ Et erhvervsbeskyttet lejemål er defineret i erhvervslejeloven som: "En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden", jf. erhvervslejelovens § 62.

ⁱⁱ Jf. illustrativt fra retspraksis f.eks. afgørelsen refereret i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret TBB 2005.9 Ø, hvor en kommune havde påbudt udlejer at foretage istandsættelse af en forfalden, fredet ejendom. Udlejer opsagde herefter lejeren, der drev rideskole, med den begrundelse, at ejendommen skulle ombygges. Udlejer førte imidlertid intet bevis for, at der skulle ske en ombygning, der gjorde lejers fraflytning påkrævet. Opsigelsen fandtes derfor ikke berettiget. Lejemålet kunne heller ikke opsiges efter § 61, stk. 2, nr. 4. Se modsat afgørelsen refereret i Ugeskrift for retsvæsen U 1979.682 Ø, hvor udlejer opsagde en slagterforretning med henblik på gennemførelse af lovpligtige brandsikringsarbejder. Landsretten fandt, at det ville være praktisk umuligt at drive forretning i ejendommen under ombygningen og fandt derfor opsigelsen berettiget.

ⁱⁱⁱ Se Kommenteret Erhvervslejelov, 2. udg., 2019, s. 431, Jeppe Wedel Nielsen: Erhvervslejemål, 9. udg., 2021, s. 271.

^{iv} Ligeledes Jeppe Wedel Nielsen: Erhvervslejemål, 9. udg., 2021, s. 271.

^v Se f.eks. afgørelsen refereret i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2011.316 V, hvorefter en udlejer ikke kunne opsige lejer af boliglejemål med henvisning til, at påbudt støjisolering ville være for dyr at udføre.

