



Dansk Selskab for Boligret

Den 25. august 2010 kl. 17.00

"10-års-eftersyn af erhvervslejeloven"
v/ advokat Niels Gangsted-Rasmussen og advokat Lars Langkjær

1. Lejefastsættelse
 - Historie
 - Efter 2003
 - Syn- og skøn – sammenligningslejemål – edition
2. Erhvervslejelovens overgangsregler
 - Udtømmende?
 - Eksempler på problemstillinger
3. Opsigelse, erstatning, godtgørelse
 - Erhvervsbeskyttelse – beregning af godtgørelse
 - Tilbagebetaling
 - Erhvervslejelovens § 14
4. Boligministeriets tjekliste 10 år efter lovens ikrafttræden
5. Skatter og afgifter
 - § 5, stk. 2, udgiftsarter – "Udover lejen"
 - §§ 10-12 – Skatter og afgifter "Tillæg til lejen"
 - Dækningsafgift
6. Tvistebehandling m.v.
 - Partsaftalen 1999/domstolsreformen
 - Henvielse til landsretten i 1. instans
 - Principielle boligsager for boligretten med fem dommere?



UDSKRIFT AF DOMBOGEN
FOR
KØBENHAVNS BYRETS AFDELING 8D

Den 7. november 2003 blev i
sag nr. BS 8D-11851/2001:

DIS
Denmark's International Study Program
Vestergade 7
1456 København K
mod
Restaurant Tex ApS
v/ direktør Henrik Schimming
Vestergade 7, kld.
1456 København K

afsagt sålydende

D O M:

Under denne sag, der er anlagt den 5. september 2001, og hvor dommen i henhold til retsplejelovens § 366 a, stk. 2, affattes uden fuldstændig sagsfremstilling, har sagsøgeren, DIS, Denmark's International Study Program, påstået sagsøgte, Restaurant Tex ApS, tilpligtet at anerkende, at lejemålet Vestergade 7, kld., Restaurant Tex, 1456 København K, er lovligt opsagt til ophør og fraflytning den 1. juli 2002, subsidiært til et af boligretten fastsat tidspunkt.

Sagsøgte har påstået frifindelse og har nedlagt selvstændig principal påstand om, at sagsøgeren tilpligtes at betale sagsøgte kr. 7.900.000 excl. moms med tillæg af procesrente fra påstandens nedlæggelse den 26. september 2003, subsidiært et efter boligrettens skøn fastsat mindre beløb end principalt krævet med tillæg af rente som anført under den principale påstand.

Sagsøgeren har nedlagt endelig påstand om frifindelse for sagsøgtes påstand mod betaling af højst 500.000 kr.

Sagens omstændigheder:

Sagsøgte købte i april 1999 Restaurant Tex for 3 mio. kr. til overtagelse den 1. maj 1999 og indtrådte samtidig i lejemålet vedrørende Vestergade 7, kælderen. Det fremgår af lejekontrakten, at lejereren har afståelsesret, genindtrædelsesret og fremlejeret.
Sagsøgeren, der havde lejet lokaler i ejendommen siden 1988, købte ejendommen

Til støtte for at sagsøgte er berettiget til erstatning, såfremt opsigelsen godkendes, gøres det gældende, at sagsøgte har krav på erstatning som følge af, at sagsøgtes lejemål/virksomhed er erhvervsbeskyttet, jf. erhvervslejelovens § 62, hvilket parterne er enige om, og at sagsøgte som følge af opsigelsen lider et væsentligt tab.

Erstatningsopgørelse:

1. Flytteudgifter	kr. 1.850.000,00
2. Driftstab i flytteperioden	kr. 900.000,00
5. Udgifter til advokat, revisor m.v.	kr. 150.000,00
6. Tab af goodwill	kr. 2.000.000,00
7. Mistet købesum	kr. 3.000.000,00
I alt	kr. 7.900.000,00

Sagsøgerens bemærkninger angående erstatningsfastsættelsen giver anledning til følgende bemærkninger:

1. Værdien af kundekredsen

Sagsøgtes regnskab for perioden 1. januar 2002 - 31. december 2002 godtgør et overskud på kr. 2.858.553,10. Sagsøgers betragtninger angående erstatningsfastsættelsen vedrørende værdien af kundekredsen forekommer forældet. Sagsøgte skal naturligvis have godtgjort sit reelle tab.

2. Værdiforringelse af inventar

Der henvises i det hele til skønserklæringen. Sagsøgers betragtninger er udokumenterede og forkerte.

3. Flytteudgifter

Der henvises i det hele til skønserklæringen. Det er sagsøger, der ønsker at bringe et vedvarende kontraktforhold til ophør. Sagsøger må selvsagt erstatte sagsøgtes udgifter ved at etablere ny virksomhed i et andet lejemål.

4. Driftstab i flytteperioden

Sagsøgers indsigelse er irrelevant og fremsat mod bedre viden. Sagsøgte har fra starten tilkendegivet, at sagsøgte i givet fald sagsøgers opsigelse nyder fremme, vil etablere samme virksomhed i samme område i et andet lejemål. Skønserklæringen er udarbejdet under hensyntagen hertil.

Boligrettens bemærkninger:

Retten finder det efter bevisførelsen godtgjort, at sagsøgeren ønsker selv at benytte det lejede og samtidig har et påtrængende behov herfor. Retten finder det tillige godtgjort, at sagsøgte vanskeligt vil kunne erhverve tilsvarende lokaler med samme gode beliggenhed set i relation til karakteren af sagsøgtes virksomhed.

Ud fra en vurdering af begge parter forhold finder retten, at der - uanset sagsøgtes væsentlige interesse i at kunne forblive i lejemålet - bør lægges afgørende vægt på sagsøgerens interesse i som ejer af ejendommen at kunne inddrage lejemålet i den virksomhed, som sagsøgeren har drevet i ejendommen siden 1988.

Retten finder således, at opsigelsen af sagsøgte må betegnes som rimelig og tager derfor sagsøgerens påstand til følge, således at sagsøgte tilpligtes at fraflytte lejemålet inden den 1. juni 2004.

Det er ubestridt, at lejemålet er erhvervsbeskyttet, og i medfør af erhvervslejelovens § 66 findes retten, at sagsøgeren skal yde sagsøgte erstatning for tab som følge af opsigelsen samt godtgørelse for tabt goodwill med i alt 2.935.000 kr. ekskl. moms.

Retten har herved blandt andet lagt vægt på følgende:

Med udgangspunkt i skønsmændenes besvarelse af spørgsmål 1 findes sagsøgtes forventede flytteudgifter at burde ansættes til 1.460.000 kr. excl. moms, idet posterne vedrørende fadølsanlæg, arkitekt- og ingeniørbistand samt "mindre udgifter" ikke findes at burde medtages. Retten har for så vidt angår fadølsanlægget lagt til grund, at udgifter til flytning af sådanne anlæg typisk afholdes af bryggeriet, og at sagsøgte ikke har godtgjort, at det modsatte her er tilfældet.

Erstatningen for driftstab findes på grundlag af de nyeste regnskabsoplysninger skønsmæssigt at kunne fastsættes til 650.000 kr. excl. moms, idet retten alene finder, at tabet bør beregnes for en periode af 2 måneder.

Værdien af goodwill fastsættes efter praksis i sager af denne art som udgangspunkt som gennemsnittet af de sidste tre års nettooverskud før renter og afskrivninger og uden fradrag af vederlag for indehaverens arbejdsindsats. Retten finder ikke grundlag for at fravige denne praksis, men da der i denne sag ikke foreligger tre års drift på tidspunktet for opsigelsen, har retten taget udgangspunkt i det seneste regnskab og herefter skønsmæssigt ansat værdien af goodwill til 750.000 kr. excl. moms.

Endelig findes sagsøgte at have krav på dækning af advokat- og revisorudgifter, der skønsmæssigt fastsættes til 75.000 kr. excl. moms.

Retten finder ikke grundlag for at imødekomme sagsøgtes krav om erstatning for

"mistet købesum", idet et sådant krav ikke findes at være omfattet af erhvervslejelovens § 66, stk. 2, nr. 6, ligesom kravet heller ikke findes at kunne imødekommes i medfør af almindelige erstatningsregler.

Sagsøgte tillægges 150.000 kr. i sagsomkostninger, idet retten herved har taget i betragtning, at sagsøgte har betalt omkostningerne vedrørende syn og skøn i sagen.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Restaurant Tex ApS, tilpligtes at anerkende, at lejemålet Vestergade 7, kld., Restaurant Tex, 1456 København K, er lovligt opsagt til ophør og at fraflytte lejemålet inden den 1. juni 2004.

Sagsøgeren betaler inden 14 dage fra dato til sagsøgte 2.935.000 kr. excl. moms med tillæg af procesrente fra den 26. september 2003 samt 150.000 kr. i sagsomkostninger.

Jørgen Lougart

Udskriftens rigtighed bekræftes

KØBENHAVNS BYRETS JUSTITSKONTOR, den 7. november 2003

P.j.v.


Jesper Christiansen