

Praktisk erhvervslejeret – markedsleje/sammenligningskriterier

**Dansk Selskab for Boligret
den 27. august 2014**

v/advokat Katja Paludan

Indhold

1. Markedslejeregulering
2. Varslingshindringer
3. Bevis for markedsleje
 - a) Syn og skøn
 - b) Sammenligningslejemål
 - c) Andre former for bevis
4. Sammenligningstidspunktet
5. Sammenligningskriterier
 - a) Vilkår
 - b) Beliggenhed
 - c) Anvendelse
 - d) Størrelse
 - e) Kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand
 - f) Forbedringer
 - g) Andet



Markedslejerregulering, jf. ELL § 13, stk. 1

”Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved tvister om størrelsen af den fremtidige leje finder reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri bevisbedømmelse anvendelse.”



Varslingshindringer

- Væsentlighed, jf. ELL § 13, stk. 1, 1. pkt.
10-15 %, jf. U 2011.1639 H (T:BB 2011.7429, GD 2011/33)
- Fredningsperiode, jf. ELL § 13, stk. 2 og 3
- Uopsigelighed, jf. ELL § 13, stk. 5
- Aftaler om anden regulering
 - ELL § 4
 - GD 2010/31 Ø – Omsætningsbestemt leje
 - T:BB 2009.11 V – Refusion af omkostninger
 - U 2008.2044 V (T:BB 2008.562): Omk. leje



Varslingshindringer fortsat

Aftaler om anden regulering fortsat

- U 2011.3469 H (T:BB 2012.57, GD 2012/20) : LK fra 2002 nævnte regulering efter ELL §§ 10-12 og pristal. Ikke hjemmel i aftalen til at regulere efter ELL § 13.
- U 2014.909 H (T:BB 2014.180, GD 2014/10): LK fra 1995. Pristalsregulering og aftalt fredningsperiode fra DLV i 12 år. Udtrykkelighedskravet, jf. ERL § 9, stk. 4, opfyldt.
- U 2012.3561 H(T:BB 2013.7, GD 2012/101): LK med pristalsregulering indgået på typeformularen fra 1975. U havde ikke givet afkald på regulering efter ELL § 13.
- U 2012.871/2 H (T:BB 2012.184, GD 2012/41): LK fra 1953. I tillæg fra 1978 aftaltes pristalsregulering. U havde ikke givet afkald på regulering efter ELL § 13.



Bevis for markedslejen

Syn og skøn

- RPL § 344 – rettens fri bevisbedømmelse
- RPL § 341 – overflødig bevisførelse
 - T:BB 2003.528 Ø: 15 sammenligningslejemål fremlagt. Syn og skøn tilladt.
- Krav til skønsrapporten
 - U 2011.1639 H (T:BB 2011.429, GD 2011/33): Skønserkæringen ikke underbygget.
 - T:BB 2014.185 V: Ikke påvist fejl i grundlaget for skønserklæringen eller i udøvelsen af skønnet.
- Nyt syn og skøn, jf. RPL § 209
- Skønsrapport afgørende bevis ved unikke lejemål



Bevis for markedslejen fortsat

Sammenligningslejemål

- GD 2014/06 Ø: BRL § 5, stk. 2-sag. LL § 47, stk. 2 ikke til hinder for at lejeaftaler indgået efter omtvistede, lejemål der ikke er besigtiget, lejemål hvor lejens størrelse ikke er prøvet, og lejemål beliggende i samme ejendom som det omtvistede, kan indgå i sammenligningsgrundlaget. Forskellig bevisvægt. Se også T:BB 2013.137 V (GD 2013/11).
- Hvor mange sammenligningslejemål kræves?
 - Afhænger af sammenligneligheden
 - Ét er typisk ikke nok, jf. GD 1996/29 Ø, og U 1998.1616 Ø (GD 1998/53).
- Skønserklæringer vedrørende andre lejemål
- Ensidigt indhentede erklæringer
 - U 2011.3074 H (T:BB 2011.707, GD 2011/64)



Sammenligningstidspunktet

- Gældende leje på varslingsstidspunktet
 - T:BB 2012.194 B (GD 2012/72) (Randers)
 - Forarbejderne til ELL §§ 10-12, afsnit 4:

“Det foreslås i § 10, stk. 3, at en skatte- og afgiftsstigning skal fordeles i forhold til den leje, der faktisk betales på varslingsstidspunktet. Lejeforhøjelser, der er varslet inden varslingen af skatte- og afgiftsforhøjelsen, men som endnu ikke er trådt i kraft endnu, skal således ikke medtages ved fastsættelsen af fordelingsgrundlaget. Hvis ikke der er aftalt nogen leje mellem parterne, fordeles lejeforhøjelsen i forhold til den leje, der svarer til markedslejen ...”

- GD 1996/44 B (Odense): Varslet markedslejeforhøjelse endnu ikke fuldt ikrafttrådt. Der skulle sammenlignes med markedslejen.



Sammenligningskriterier

- Vilkår
- Beliggenhed
- Anvendelse
- Størrelse
- Kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand
- Forbedringer
- M.v.



Vilkårene for lejeforholdet

- Afståelsesret og genindtrædelsesret
 - T:BB 2007.269 Ø: Fradrag på 6,25 % pga. manglende afståelsesret. Tillæg på 10-12 %: U 1964.32 H og U 1961.462 Ø.
 - Lokalplanlægning m.v.
- Nettoprisindeksregulering
 - T:BB 2007.269 Ø: Aftalt 6 %. 3 % sædvanligt.
- Uopsigelighed
- Brugsret til parkeringspladser, varegård, reklamepladser m.v.
- Vedligeholdelses- og renholdelsespligt



Vilkårene for lejeforholdet fortsat

- Driftsudgifter (centerforening, ejendomsregnskab m.v.)
- Forbrugsudgifter (el, vand og varme)
- Lejerabatter m.v.
 - Utrykt dom retten i Roskilde af 28. november 2013, BS 10A-2495/2010: Hensyn til lejerabat + indretningstilskud
 - Utrykt dom retten i Odense af 4. januar 2010, BS 10-204/2008: Ikke hensyn til udløbet markedsføringstilskud.
 - Utrykt dom Københavns Byret af 18. september 2013, BS 6C-13142/2013: Ikke hensyn til trappeleje da fuld pristalsregulering med tilbagevirkende kraft.



Beliggenhed

- Geografisk placering
 - GD 2003/22 B (København): Forskellige dele af strøget.
 - GD 1996/32 B (København): Sidegader til Strøget.
- Særligt for større lejemaal
 - Utrykt dom fra retten i Odense af 4.1.2010 i BS 10-204/2008: Regionalcenter på Fyn sammenlignet med tilsvarende i Taastrup og København.
 - U 2010.2094 Ø (T:BB 2010.528, GD 2010/30): Detailhandel i Roskilde. Besigtigelse i Helsingør, Hillerød, Herlev og Køge tilladt.
- Placeringen i selve ejendommen



Anvendelse

Sammenligning på tværs af brancher

- T:BB 2011.247 Ø (GD 2011/25): Supermarked med detail.
- T:BB 2010.529 V (GD 2010/76): Restauration med detail.
- Utrykt dom Københavns Byret af 2. november 2009 i BS 25A-1042/2008: Bank med detail.
- GD 2005/54 V: Fitnesscenter med kontor.

- Aftalt eller faktisk anvendelse?



Størrelse

- **Store og små lejemål**
 - U 1996.1431/2 Ø: Lejemål på over 1000m² med lejemål på 500m² og derover.
 - GD 2003/22 B (København): Der kan ikke helt ses bort fra væsentlig mindre lejemål. Lejemål på 1.564m² med lejemål på 39-135m².
 - Utrykt dom fra Odense af 4. januar 2010 i BS 10-204/2008: Supermarked på 12.678m² med samme på hhv. 16.009m² og 22.255m².
- **Hvilket areal skal der tages udgangspunkt i?**
 - T:BB 2011.131 Ø (GD 2011/06): Arealet aftalt endeligt angivet, og ikke reguleret efter senere opmåling.
 - GD 2010/65 V: Areal bindende foretaget af U, og area-bkg. fandt ikke anvendelse. Syn og skøn om arealet ikke godkendt.
 - GD 2007/11 B (Lyngby): Beboelseslejemål med fri leje. Ikke nedsættelse for arealfravigelse.
 - T:BB 2004.355 Ø (GD 2004/48): Arealfravigelse i erhvervslejeaftale ikke mangel efter ELL § 18.



Sammenligningsskema – et eksempel

Beliggenhed	Årsleje (dato)	Areal	Lejemålets start	Pristal	Afståelsesret	Uopsigelighed	Andre bemærkninger
Det omhandlede lejemål							
Restaurant X Skindergade 12, st. tv. 1159 Kbh. K	Gældende: 400.000,- (1.1.2014)	Gældende: Stue: 187,5 m2 á kr. 2.000,- pr. m2 Kælder: 100 m2 á kr. 250,- pr. m2	1.1.2000	Ja, Min. 3 %	Ja, til anden branche	UL til 1.1.2010 L til 1.1.2005	Vand inkl. i lejen. Al vedligehold påhviler UL. Genindtrædelsesret.
Bilag x-x	Varslet: 600.000,- (1.1.2014)	Varslet: Stue: 187,5 m2 á kr. 2.933,33 pr. m2 Kælder: 100 m2 á kr. 500,- pr. m2					
Sammenligningslejemål							
Restaurant Y Skindergade 14 1159 Kbh. K	380.000,- (1.1.2014)	Stue: 100 m2 á kr. 3.300,- pr. m2 Kælder: 100m2 á kr. 500,- pr. m2	1.6.2013	Ja, Min. 4 %	Ja, jf. ELL § 55	UL til 1.6.2023 L til 1.6.2018	Vand efter individuelle målere. L har indvendig vedligehold.
Bilag x							

Kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand

- Kvalitet
 - Facadebredde, dybde, loftshøjde, materialevalg m.v.
- Udstyr
 - Vare- og/eller kundeelevator, ventilationsanlæg m.v.
- Vedligeholdelsestilstand
 - Hvem påhviler vedligeholdelsespligten?
 - Se bort fra den del der påhviler lejer



Forbedringer – lejers

Der skal ses bort fra:

- **HR:** Forbedringer bekostet af lejer og gennemført med udlejers samtykke, jf. ELL § 13, stk. 6, nr. 1
- **U:** Forbedringerne er afskrevet
- Varige forbedringer afskrives ikke, jf. U 2011.1639 H (T:BB 2011.429, GD 2011/33)

- Det er lejers bevisbyrde, at der er tale om forbedringer, der skal ses bort fra, jf. U 2012.748 V (T:BB 2012.155, GD 2012/34). Se U 2014.1329 Ø (T:BB 2014.372) om syn og skøn.



Forbedringer - Udlejers

Der skal ses bort fra:

- Forbedringer udført af udlejer mod et *aftalt* tillæg til lejen, jf. ELL § 13, stk. 6, nr. 6
 - Forbedringer varslet efter ELL §§ 31-32 medtages således i vurderingen
- Forbedringsforhøjelser efter skiftende lovgivning om sanering og byfornyelse



Andre elementer

- Nøglepenge
 - Hvis engangsbetaling for forbedringer, da omfattet af ELL § 13, stk. 6, nr. 1
- Forkøbsret
- Sale og lease back
 - T:BB 1998.268 V
- Kun lejbærende rettigheder?
 - T:BB 2013.168 V (GD 2013/17): Opstilling af varer på fællesareal i centerlejemål.





Husen Advokater
Havnegade 29
DK-1058 København K

T: +45 3332 2626
W: husenadvokater.dk

*Advokat (L) Katja Paludan
Partner i Husen Advokater
E: kpa@husenadvokater.dk*

