

Dansk Selskab for Boligret

26. februar 2013

v/advokat Anne Louise Husen

Udtræden af lejekontrakter før  
kontraktudløb

# Annulation

- U 2002.1109 Ø:
- Uopsigelighed (tidsbegrænsning) til 1. maj 2006
- L opsiger 24. november 2000, flytter 24. marts 2001
- ØL: L har ensidigt annulleret aftale, naturalopfyldelse afvist, U må opgøre sit erstatningskrav efter sædvanlige udmålingsprincipper

# Annulatio

- U 2007.334 B
- Kontrakt om asylcenter indgået pr. 1.7.2001
- Uopsigelighed til 31.12.2009
- L opsiger i september 2005 og tilbyder erstatning
- U kræver naturalopfyldelse (betaling af løbende leje)
  
- BR: annullatio ikke berettiget, offergrænse ikke nået, naturalopfyldelse godkendt

# Uopsigelighed – Aftl § 36

- U 2007.723 V
- BR: 5 års uopsigelighed i erhvervslejemål ikke tilsidesat som urimelig,  
Krav om naturalopfyldelse afvist med henvisning til U 2002.1109 Ø  
Ingen bemærkninger om annullation  
U må opgøre sit erstatningskrav
- VL: 5 års uopsigelighed i erhvervslejemål ikke tilsidesat som urimelig (resten upåanket)

# Erstatningsopgørelse

- GD 2004.41 V
- Opsigelsesvarsel på 12 måneder
- L opsiger til 31. marts 2003 og flytter 30. juni 2002
- U ophæver lejemålet 23. maj 2002 (uberettiget fremleje)
  
- VL: U havde opfyldt tabsbegrænsningspligt og kunne kræve leje til 31. marts 2003 samt driftsudgifter (udgifter til ejendomsmægler ikke krævet)

# Erstatningsopgørelse

- GD 2007.40 Ø
- Lejeaftale om pengeinstitut indgået 1996
- Omfatter stue, kld, 1. sal, 2. sal
- Uopsigelighed til 1. januar 2006
- L fraflytter februar 2003, forsøger afståelse/fremleje
- U varsler i august erstatningskrav pga tomgang
- U udbyder til 926.400 kr., gældende leje 700.649 kr.
- U udlejer 1. marts 2005 stue + kld til 875.000 kr. med indslusningsrabat 200.000 kr. år 1 og 100.000 kr. år 2.
- 1. og 2. sal udlejes 1. april 2005 til 125.000 kr.

- U kræver:
  - annonceudgifter 72.679 kr.
  - tab af goodwill 200.000 kr. pga tomgang
  - differenceleje 700.649 kr. – 675.000 kr. for perioden 1. marts til 31. december 2005
- 
- BR: U tabsbegrænsningspligt opfyldt,
  - Annonceudgifter OK,
  - tab af goodwill: ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at det var Ls skyld (tomgang)
  - Differenceleje afvist, da der mangler oplysning om udlejning af 1. og 2. sal

- L anker,
- U kræver 300.000 kr. i erstatning for indslusningsrabat: denne skyldes tomgangsperioden (syn og skøn) + annonceudgifter (anerkendes af L)
- VL: Us tabsbegrænsningspligt opfyldt
- Indslusningsrabat delvis begrundet i den generelle udlejningssituation i 2003-2004 (ikke kun tomgang) og 1. + 2. udlejet til 125.000 kr. 1. april 2005  
U medhold i 100.000 kr. i erstatning for indslusningsrabatten, skønsmæssigt fastsat



# Erstatningsopgørelse

- U 2012.3305 H
- Erhvervslejemål uopsigeligt til 1. december 2014
- L ophæver uberettiget i februar 2007 og fraflytter
- U genudlejer 1. maj 2008 til et højere beløb end L skulle have betalt
- HR: Merlejen skulle ikke fragå i erstatningen fra L

# Lejeregulering - Aftl § 36

- U 1977.798 Ø
- Boliglejeaftale fra 1948
- Livsvarig uopsigelighed
- Omkostningsbestemt lejeforhøjelse varslet 1975 fra 8.346 kr. til 19.362 kr.
- ØL: Uopsigeligheden tilsidesat for så vidt angår adgangen til lejeregulering. Lejen fastsat til 16.400 kr.

# Lejeregulering - Aftl § 36

- U 1987.600 Ø
- I 1979 aftalt 20 års uopsigelighed for sælgers erhvervslokaler
- Varsling LL § 47 i 1984 fra 170.000 kr. til 489.000 kr. svarende til det lejedes værdi (enighed)
- ØL: Uopsigelighed ikke tilsidesat fsva lejeregulering

# Lejeregulering - Aftl § 36

- T:BB 2000.70B
- Omsætningsbestemt leje for centerlejemål aftalt til 5%, der efter 17 år ikke dækkede Us udgifter
- BR: Aftalens fandtes urimelig og lejen kunne reguleres, så den (over 4 år) svarede til de øvrige lejemål i centret

# Lejeregulering - Aftl § 36

- U 2000.980 Ø (T:BB 2000.208)
- Kontrakter i center havde klausuler, der forhindrede forhøjelse til det lejedes værdi
- ØL: Forskellen mellem gældende leje og det lejedes værdi (14-36%) ikke tilstrækkeligt til at tilsidesætte aftalerne

# Lejeregulering - Aftl § 36

- T:BB 2003.357 B
- 4 års uopsigelighed i beboelseslejemål
- Forskel mellem gældende leje og det lejedes værdi ikke fastslået
- BR: Uopsigelighed ikke tilsidesat fsva lejeregulering

# Lejeregulering - Aftl § 36

- T:BB 2010.460 Ø
- Erhvervslejekontrakt fra 1986 med pristalsklausul uden forbehold
- Gældende leje 181.000 kr.
- Markedsleje 450.000 kr.
  
- ØL: Lejen tilladt reguleret til markedsleje

# Straksudlejningsgebyr

- U 1971.3 H
- Opsigelsesvarsel 6 måneder
- L opsiger 18/9 til fraflytning 1/10
- U ophæver ikke og fastholder ikke, men betinger sig gebyr på 85 kr.
- HR: Fraflytning i utide kan volde ekstra ulejlighed, beløbet findes rimeligt, som betingelse for opsigelse i utide, lejer var før fraflytning gjort bekendt med betingelsen



# Straksudlejningsgebyr

- U 2003.2066 H
- Aftalt i lejekontrakt 650 kr. i gebyr, hvis frigørelse før opsigelsesfrist, som var 3 måneder
- Lagt til grund, at der ikke var ekstra arbejde eller ekstra omkostninger for U
- HR: Kun hvis det dokumenteres, at der i det konkrete tilfælde har været påført U ekstra omkostninger. Ikke hjemmel til standardgebyr. U havde ikke påtaget sig ekstra forpligtelser og omkostninger end LL § 86, stk. 3. Gebyr uberettiget.

# Typeformularen

- T:BB 2012.171 Ø
- § 2: "Lejeforholdet begynder den 1.7.2008 og fortsætter indtil det opsiges.
- Opsigelse: Med mindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11 kan lejer opsiges lejeaftaler om beboelseslejemål med 3 måneders varsel.."
- § 11: "Lejemålet er aftalt til at være tidsbegrænset til 2 år. Lejeperioden er gældende fra 1.7.2008 og ophører derfor til fraflytning uden yderligere varsel pr. 30.6.2010"
- ØL: § 2 er en aftalt fravigelse af uopsigeligheden i LL § 80, stk.

# Typeformularen

- GD 2012.104 B
- Kontrakt formuleret på samme måde som i T:BB 2012.171 Ø
- BR: Da L havde sagkyndig bistand ved kontraktsindgåelsen og selv var medejer af en udlejningsejendom, var det tilstrækkelig klart for lejer, at det tidsbegrænsede lejemål ikke kunne opsiges i lejeperioden, jf. LL § 80