

Erhvervslejeretlige udfordringer - lejereregulering

Dansk Selskab for Boligret den 16. november 2023

Patrizia Martinelli & Katja Paludan

Muligheder for regulering af lejen i erhvervsforhold

1. Markedsleje
2. NPI eller anden aftalt regulering
3. Skatter og afgifter
4. Forbedringsforhøjelser



1. Markedsleje

1. Markedslejerregulering

- Hver part kan kræve leje reguleret.
- Hvis den gældende leje væsentlig afviger fra markedslejen (10-15%, jf. U 2011.1639 H).
- Reguleringen fordeles over 4 år fordelt med $\frac{1}{4}$ hvert år.



1. Aftalt regulering [NPI m.v.]

- Ikke reguleret af ELL. Skal være aftalt.
- Formuleringen kan [muligvis] være meget afgørende.



1. Markedslejevarslingen

- Skal være skriftlig.
- Skal indeholde en angivelse af reguleringens størrelse.
- Skal indeholde oplysning om adgangen til at gøre indsigelse.



T:BB 2023.378 Ø – ELL § 13, stk. 8

Udlejer varslende en markedslejestigning for lokaler, hvorfra lejer drev et værtshus med madservering.

Lejer gjorde indsigelse mod varslingen og påpegede, at størrelsen af det kælderareal, som var særskilt værdiansat i varslingen, var ukorrekt.

Var varslingen ugyldig?



T:BB 2023.378 Ø – ELL § 13, stk. 8

Bolig- og landsrettens begrundelse og resultat:

“Kravene til indholdet af en varslingskrivelse, hvorved der varsles huslejestigning efter erhvervslejelovens § 13, stk. 1, fremgår af § 13, stk. 8. Boligretten finder, at udlejers varslingskrivelse af 28. marts 2019 opfylder kravene i bestemmelsen. Den omstændighed, at det senere viste sig, at angivelse af huslejestigningen i skrivelseren beroede på en fejlagtig opfattelse af kælderens størrelse, hvorved lejeforhøjelsen i forbindelse med retssagen blev korrigeret i overensstemmelse med de faktiske forhold, kan ikke medføre, at varslingen er ugyldig.”

“Af de grunde, der er anført af boligretten, finder landsretten, at manglen i varslingen ikke har bevirket en forringelse af L's retsstilling. Landsretten tiltræder derfor, at varslingskrivelsen af 28. marts 2019 ikke er ugyldig.”

I overensstemmelse med T:BB 2008.137 Ø og U 2007.1405 V.



U 2023.2879 V – NPI & ELL § 13

- Udlejer havde varslet § 13 lejeforhøjelse og nedlagt påstand på følgende vis:
- Lejereguleringen, træder i kraft den 1. april 2018, men fordeles over 4 år, som følger:
- 1. april 2018 stiger lejen kr. 218.495 til årligt kr. 2.294.115, at betale kvartalsvis med kr. 573.528,75.
- 1. april 2019 stiger lejen kr. 218.495 til årligt kr. 2.512.610, at betale kvartalsvis med kr. 628.152,50.
- 1. april 2020 stiger lejen kr. 218.495 til årligt kr. 2.731.105, at betale kvartalsvis med kr. 682.776,25.
- 1. april 2021 stiger lejen kr. 218.495 til årligt kr. 2.949.600, at betale kvartalsvis med kr. 737.400,00



U 2023.2879 V – NPI & ELL § 13

- Der blev afsagt dom 18. august 2021. Udlejer fik delvist medhold og i overensstemmelse med påstanden, blev lejen fastsat for årene 2018, 2019, 2020 og 2021.
- Efter boligrettens dom opkrævede udlejer den forfaldne leje i henhold til domme med tillæg af den i lejekontrakten aftalte hjemmel til at pristalsregulere, lejer protesterede overfor pristalsreguleringen og udlejer indbragte sagen på ny for retten.

U 2023.2879 V – NPI & ELL § 13

Boligretten udtalte:

“U’s krav i nærværende sag beror på, om der kan ske pristalsregulering af den årlige leje pr. 1. april 2018, 1. april 2019, 1. april 2020 og 1. april 2021, der er fastsat ved boligrettens tidligere dom. Da boligretten som anført i overensstemmelse med U’s påstand har taget stilling til den beløbsmæssige størrelse af den årlige leje/årslejen, da U kunne have gjort et anbringende om pristalsregulering efter lejekontraktens § 5.3 gældende under den tidligere boligretssag, og da der ikke er indtrådt nye begivenheder efter boligrettens dom, finder retten, at anbringendet om pristalsregulering som følge af boligretsdømmens retskraft ikke kan prøves under en ny sag.”



U 2023.2879 V – NPI & ELL § 13

Landsretten stadfæstede med begrundelsen:

“Ved boligrettens dom af 18. august 2021 blev den årlige leje for lejemålet fastlagt, således at det af dommen fremgår, hvad årslejen pr. 1. april 2018, 1. april 2019, 1. april 2020 og 1. april 2021 udgjorde. Dette var i overensstemmelse med den måde, U havde formuleret sin påstand under sagen. U kunne under sagen have gjort gældende, at der herudover skulle ske pristalsregulering af lejen i medfør af lejekontraktens § 5.3. Landsretten tiltræder derfor, at spørgsmålet om pristalsregulering ikke kan prøves under en ny sag, og at U derfor er afskåret fra at gøre det nedlagte krav gældende. Landsretten stadfæster herefter byrettens dom.”

Konsekvenser af U 2023.2019 V

- Hvordan forholder det sig, hvis lejer varsler nedsættelse og angiver størrelsen af lejen som i U 2023.2019 V. Skal udlejer da tage forbehold?
- Kan U 2023.2019 V tillige få betydning for skatte- og afgiftsstigninger?

Afgørelser vedr.
markedsleje

Besigtigelse - BS-23639/2022-LYN

“Det fremgår af skønserklæringen, at skønsmanden er nået frem til en skønnet markedsleje på 148.225 kr. på baggrund af de lejemål, der størrelsesmæssigt svarer til Lejemålet, og den fremlagte statistik fra ejendomstorvet.dk. Det er rettens vurdering, at det i sagen alene er lejemålene indgået med KBH Bakery ApS [senere Umiddelbar Store Strandstræde ApS] og ABC Kids, der udgør reelle sammenligningslejemål.

På dette grundlag, og idet retten hverken har besigtiget det omtvistede lejemål endsige sammenligningslejemålene, ligesom det ikke af skønserklæringen fremgår, om skønsmanden har besigtiget sammenligningslejemålene, finder retten det ikke alene ved det derudover afholdte syn og skøn eller på anden vis i sagen godtgjort, at den aftalte leje på varslings tidspunktet var væsentligt under markedslejen.”

Beviser

TBB 2023.318 Ø

- Der var fremlagt for få lejemål til sammenligning [ikke egnet eller manglende dok.]
- Skønserklæringen var ikke tilstrækkelig underbygget.

Tilsvarende i BS 21225/2018 (Byret) – BS41196/2020 DLR

- Der var ikke i skønserklæringen oplyst om øvrige lejevilkår for sammenligningslejemålene, ligesom de ingen af lejemål, der var henvist til i erklæringen betalte en leje, der lå væsentlig over det omtvistede. Der var ej heller fremlagt sammenligningslejemål, der betalte den leje skønsmanden havde fastsat.
- Boligretten fandt med dommerstemmerne 2-1, at udlejer med skønserklæringen havde løftet bevisbyrden for at markedslejen var væsentlig højere end den gældende leje.
- Landsretten frifandt i henhold til grundene anført af boligrettens mindretal.

Beviser

TBB 2022.504 Ø

L anlagde sag om lejenedsættelse for et fitnesscenter beliggende i en domicilejendom. For boligretten blev 3 sammenligningslejemål besigtiget.

Skønsmand skulle vurdere årslejen og bemærkede i forbindelse hermed, at årslejen ville være betydeligt lavere, hvis der skulle tages hensyn til særindretninger i lejemålet.

Særindretningerne bestod bl.a. i renovering og udvidelse af omklædnings- og baderum, specielt ventilationsanlæg i træningssale, malerarbejder og udskiftning af belysning, som lejer havde betalt 1/3 af udgifterne til ved indgåelsen af lejeaftalen.

Bevisbyrden for, at der var foretaget forbedringer for lejers regning, der skulle ses bort fra påhviler L.

Landsretten:

Det skal tillægges særlig betydning, at der er tale om et domicil lejemål. Det forhold, at der alene er anvendt et mindre antal sammenligningslejemål medfører ikke i sig selv at skønserklæringen skal tilsidesættes. Der var ikke påvist fejl i erklæringen, der blev lagt til grund.

L havde ikke godtgjort, at byggearbejderne udført i lejemålet havde forbedret eller tilføjet lejemålet værdi eller nye egenskaber, således at der ved fastsættelse af markedslejen skulle ses bort fra dem, jf. ELL § 13, stk. 6, nr. 1.



Beviser

T:BB 2023.780 Ø

Varsling af nedsættelse af markedsleje blev ikke godkendt henset til lejers ikke ubetydelige indtægt fra kontrolafgifter for parkering.

Sale and lease back-relation havde mistet sin betydning efter 24 års lejeperiode.



T:BB 2023.780 Ø [fortsat]

Sale and lease back

Landsretten udtalte:

- *"Ved markedslejen forstås i henhold til bestemmelsen den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet ville aftale for det pågældende leje forhold, bl.a. under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved anvendelse af sammenlignelige lejemål i vurderingen af markedslejen skal der tages højde for samtlige relevante aftaler og aftalevilkår for de pågældende lejemål.*
- *Herunder skal der i medfør af erhvervslejelovens § 13, stk. 7, ved vurderingen af markedslejen tages hensyn til det forhold, at lejekontrakten mellem parterne oprindeligt blev indgået som led i en sale-and-lease-back-konstruktion.*
- *Landsretten finder imidlertid, som også anført i Vestre Landsrets dom af 9. februar 2007 [T:BB 2007.307], at dette hensyn svækkes over tid, og at forholdet i den foreliggende sag, hvor der er forløbet 24 år fra lejekontraktens indgåelse til varslingen, som anført af boligretten ikke skal tillægges selvstændig betydning."*

T:BB 2023.780 Ø [fortsat]

Varegården

I sagen havde skønsmanden i sin vurdering af markedslejen undladt et areal, som lejer benyttede som varegård

Landsretten fandt, at der ikke var grundlag for at udtage arealet til varegården, der efter det oplyste var etableret af lejer, idet der var taget højde for lejers betaling for udvendige vedligeholdelse ved fastsættelse af markedslejen.

Parkeringsareal

Lejer havde fuld råderet over parkeringspladsen og oppebar indtægt på ca. 14% af årslejen på baggrund af kontrolafgifter fra P-pladsen.

Landsretten fandt, at *"... en betydelig indtægt fra parkeringspladsen ville have haft en vis betydning for den leje, som en kyndig lejer og kyndig udlejer ville aftale for lejemålet på varslingsstidspunktet."*



Beviser

Utrykt BS-27304/2022-KBH – Manglers indflydelse på markedslejen

Under en markedslejesag for et kontorlejemål havde lejer gjort gældende, at mangler som følge af en istandsættelse efter brand skulle have indflydelse på at der ikke kunne varsles markedslejeforhøjelse. Skønsmanden havde i samme ejendom skønnet lejen for ældre kontorlokaler til kr. 1.800 per m², men havde for det nyistandsatte kontor fratrukket for manglerne efter eget skøn og fastsat markedslejen til kr. 1.600 per m².

Boligretten udtalte:

“Det må efter forklaringen fra L lægges til grund, at de pågældende mangler er opstået i forbindelse med istandsættelsen af lejemålet efter branden i marts 2021. Boligretten finder derfor, at manglerne er omfattet af bestemmelsen i erhvervslejelovens § 18, hvorfor de ikke skal tillægges betydning ved fastsættelsen af markedslejen efter § 13.”



2. Glemte reguleringer [NPI]

2. Glemte reguleringer

U 1984.341 H - Udlejers krav på efterbetaling af huslejerestance opstået som følge af manglende pristalsregulering

- Udlejer havde glemt at opkræve en aftalt pristalsregulering i perioden juli 1976 til april 1980. Ifm. en medlejerens indtræden i august 1979 blev lejen opgjort inkl. pristalsregulering.
- Retten fandt, at udlejer kunne kræve efterbetaling fra dette tidspunkt, da lejer ikke med føje havde kunnet forvente ikke at skulle betale den forhøjede leje fra dette tidspunkt. Da udlejer selv var nærmest til at kontrollere, at udregningen var korrekt, kunne udlejer ikke kræve efterbetaling for tiden forud for august 1979.

2. Glemte reguleringer

GD 2018/35 V - Minimumslejeklausul anset for sædvanligt vilkår

- I erhvervslejekontrakt var det aftalt, at lejen blev fastsat på baggrund af bruttoleje med minimumslejeklausul om, at lejen aldrig kunne blive mindre end lejen fra det forudgående år.
- Grundet nedgang i lejers omsætning aftalte parterne en lejerabat, hvorefter minimumsklausulen ikke blev gjort gældende ved beregning af leje for 2008. I årene 2009-2014 blev lejen alene beregnet på baggrund af den reelle bruttoomsætning ekskl. moms – først i 2016 blev udlejer opmærksom på fejlen.
- Landsrettens fandt, at det var en åbenbar fejl, at der ikke var opkrævet minimumsleje, og at lejer ikke havde haft en berettiget forventning om, at lejekontrakten var ændret på dette punkt. Udlejer fik medhold i at kunne efterregulere huslejen for 2014 og frem, idet disse ikke var forældet.

2. Glemte reguleringer

T:88 2023.114 H - Regulering af bortforpagtningsafgift skulle ske i overensstemmelse med en aftale fra 1987 og efter den praksis, der var fastlagt

I 1987 blev der indgået en forpagtningskontrakt vedr. en restaurant - kontrakten indeholdt en reguleringsbestemmelse, hvorefter forpagtningsafgiften reguleredes hvert år pr. 1. november efter det til enhver tid gældende reguleringspristal.

- Forpagteren overtog forpagtningen af restauranten i 2016 og indgik aftale med den dagældende bortforpagter om, at forpagteren indtrådte i en forpagtningsaftale fra 1987 på vilkårene i denne kontrakt.
- I 2019 fik ejendommen ny ejer - den nye bortforpagter varslede forhøjelse af den årlige forpagtningsafgift med henvisning til reguleringsbestemmelsen i forpagtningskontrakten fra 1987. Forpagteren protesterede og anførte, at regulering alene kunne ske med udgangspunkt i den til enhver tid gældende forpagtningsafgift.

2. Glemte reguleringer

T:BB 2023.114 H

Højesterets begrundelse og resultat:

1. Højesteret udtalte, at der ikke i kontraktperioden var sket en regulering af forpagtningsafgiften i overensstemmelse med ordlyden af forpagtningskontrakten. Derimod havde den tidligere bortforpagter gennem mange år haft den forståelse, at pristalsregulering skulle ske med udgangspunkt i den til enhver tid gældende forpagtningsafgift, hvilket fremgik af en skrivelse fra 2008.
2. Højesteret lagde til grund, at aftalegrundlaget, før forpagteren indtrådte i forpagtningskontrakten i 2016, var fastlagt sådan, at den årlige pristalsregulering skulle ske af den til enhver tid gældende forpagtningsafgift, og at dette ikke var ændret ved aftalen mellem forpagteren og den dagældende bortforpagter.
3. Højesteret fandt, at den nye bortforpagter med hensyn til reguleringsordningen var indtrådt i den tidligere bortforpagters retsstilling, og at den nye bortforpagter derfor ikke var berettiget til at foretage pristalsregulering med udgangspunkt i den i 1987 aftalte forpagtningsafgift.

3. Skatter og afgifter

3. Skatter og afgifter

ELL § 10, stk. 4:

- Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.
- ELL § 10 er deklaratorisk.
- Kan fraviges i erhvervslejekontrakten eller efterfølgende tillæg.

- **Lov nr. 2614 af 28. december 2021 om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love**
- Udlejer opkræves foreløbig grundskyld og dækningsafgift. Kan der efteropkræves hos lejer?



3. Skatter og afgifter

Besvarelse af spørgsmål 227 alm. del stillet af udvalget den 15. marts 2022 efter ønske fra Mona Juul (KF).

“Det er oplyst, at beregning af ny dækningsafgift vil foreligge antageligt i 2024-2025 og vil få virkning 3-4 år tilbage. Lejeforhøjelsen kan kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt. Da fristen på 5 måneder er overskredet, vil det være i strid med erhvervslejelovens § 10, stk. 4, at opkræve forhøjelsen med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen.”

“Det vil derfor være nødvendigt med en ændring af erhvervslejeloven, hvis udlejeren skal kunne forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse 3-4 år tilbage i tid som følge af en ændring af dækningsafgiften.”

4. Forbedringer

4. Forbedringer

Erhvervslejeloven § 37, stk. 3

I ejendomme, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse for arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, hvis udlejeren har tilslutning til gennemførelsen af arbejderne fra et antal lejere, hvis lejemål tilsammen omfatter mindst 2/3 af ejendommens bruttoetageareal. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne.

Tak for i dag!