

Offentliggjort d. 11. juni 2011

Markedslejereregulering i erhvervslejemål ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Går lejeniveauet op eller ned?

Efter den generelle økonomiske krise har lejeniveauet de seneste år været faldende de fleste steder i landet for mange typer af erhvervslejemål. Baggrunden er, at krisen gennem de seneste år har medført en stærkt faldende efterspørgsel efter erhvervslokaler, hvilket igen har medført et stigende udbud af ledige erhvervslokaler. Tendensen har dog i den seneste tid generelt været, at lejeniveauet har stabiliseret sig.

Er lejen for erhvervslejemålet passende?

Hvad enten man udlejer eller lejer et erhvervslejemål, vil det efter omstændighederne kunne være en god idé at få vurderet erhvervslejeaftalen med henblik på at få reguleret lejen enten op eller ned til markedslejen.

Erhvervslejeloven bestemmer nemlig, at udlejer og lejer hvert 4. år har ret til at forlange lejen forhøjet eller sat ned, så lejen kommer til at svare til, hvad der er markedslejen for de lejede lokaler.

I disse tider, hvor markedslejeniveauet generelt har været faldende, vil reglerne pt. være særligt interessante for erhvervslejere, der ønsker at undersøge, hvorvidt der kan være penge at spare som følge af nedsættelse af den årlige leje.

Offentliggjort d. 11. juni 2011

Bestemmelsen i erhvervslejeloven om markedslejeregulering

Markedslejen i erhvervslejelovens forstand er - meget kort fortalt - den leje, som lejemålet under hensyntagen de aftalte vilkår ville kunne udlejes til på varslingstidspunktet.

Markedslejereguleringen kan kun finde sted, hvis der er et *misforhold* mellem den aktuelle leje, og den leje andre betaler for tilsvarende lejemål. Misforholdet skal være væsentligt.

Det betyder i praksis, at afvigelsen skal være på mindst 10 % - 15 %. I retspraksis ligger væsentlighedskravet typisk i niveauet 12 % eller lidt mere.

Med mindre andet er aftalt, slår lejeændringen kun igennem med 25 % årligt. Det vil sige, at lejeændringen skal ske over en 4-årig periode.

Man skal være opmærksom på, at bestemmelsen om markedslejeregulering tidligst kan bringes i anvendelse 4 år efter lejeaftalens ikrafttræden (typisk overtagelsesdagen), medmindre andet er aftalt.

Bestemmelsen om markedslejeregulering gælder for erhvervslejemål, medmindre parterne har aftalt, at denne regulering *ikke* skal gælde.

I forbindelse med indgåelsen af lejeaftalen kan parterne have udtrykt sig således, at regulering efter bestemmelsen er udelukket. Er der derimod f.eks. aftalt en bestemt form for lejeregulering - eksempelvis ved pristalsregulering – uden at man i lejeaftalen har taget forbehold for lejeregulering efter erhvervslejeloven, vil udlejer som udgangspunkt ikke kunne foretage markedslejeregulering.

Der gælder også forskellige regler for parternes aftaler eller mangel på samme for så vidt angår spørgsmålet om markedslejeregulering. Det afhænger af, hvorvidt der er tale om en lejeaftale indgået før eller efter den 1. januar 1992 eller efter den 31. december 1999.

Offentliggjort d. 11. juni 2011

Fra 1. januar 1992 blev der som følge af en lovændring mulighed for at aftale markedsleje i de på daværende tidspunkt såkaldte ”Skræddersyede lejemål”. ”Skræddersyede lejemål” var lejemål, der efter lejeaftalens indgåelse var påbegyndt opført efter lejers anvisninger for så vidt angår udformning og indretning.

For disse ”skræddersyede lejemål” var der aftalefrihed svarende til den aftalefrihed, der i dag – dvs. efter den 31. december 1999 – gælder for alle nyindgåede lejemål. Der gælder således ikke i dag en særregel for ”skræddersyede lejemål”.

For alle lejemåls vedkommende gælder, at der ikke kan varsles *lejeforhøjelse*, hvis det er aftalt, at lejen ikke skal kunne forhøjes til markedslejen.

For så vidt angår lejeaftaler, der er indgået den 1. januar 2000 og senere, gælder det, at det gyldigt kan være aftalt, at lejen i en periode eller i hele lejemålets løbetid ikke kan kræves *nedsat* til markedslejen.

Lejeaftaler indgået i tiden 1. januar 1992 til 31. december 1999 var omfattet af den daværende lovgivning, hvorefter det kunne aftales, at lejen i en periode på højst 12 år ikke kunne nedsættes efter reglerne om det lejedes værdi.

Ifølge den nugældende erhvervslejelovgivning gælder, at en gyldigt aftalt længere fredningsperiode skal respekteres også i forhold til varsling efter den nugældende erhvervslejelovs § 13.

For lejeaftaler indgået før 1. januar 1992 var det ikke muligt at aftale begrænsninger i lejers ret til at kræve *lejenedsættelse*. I sådanne ”gamle” lejeaftaler vil lejer uden hensyntagen til aftale om andet kunne kræve lejenedsættelse, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Det er derfor en god idé at få gennemgået lejeaftalen nøje, inden man giver sig i kast med at undersøge, hvorvidt der i øvrigt er grundlag for regulering af lejen til markedslejen.

Offentliggjort d. 11. juni 2011

Regneeksempel

I et simpelt regneeksempel, hvor den årlige leje pt. er kr. 400.000,00 ekskl. moms, kan regnestykket se således ud:

Lejen sættes med virkning fra varslingstidspunktet ned til den aktuelle markedsleje. Det kunne f.eks. være ned til en årlig leje på kr. 320.000,00 ekskl. moms.

Lejenedsættelsen på i alt kr. 80.000,00 på årsbasis vil skulle fordeles med 25 % årligt.

Herefter vil lejen i år 1 efter varslingstidspunktet være kr. 380.000,00. I år 2 vil den årlige leje være kr. 360.000,00 og i år 3 kr. 340.000,00. I år 4 vil lejenedsættelsen være slået fuldt ud igennem, og udgøre 320.000 kr.

Markedslejen, hvordan fastsættes den?

Det er den part, der kræver lejen reguleret, der skal føre beviset for, at den aktuelle leje for det konkrete lejemål med netop den foreliggende lejekontrakt afviger væsentlig fra markedslejen.

Markedslejen skal således vurderes under hensyntagen til de konkrete vilkår, der er aftalt for lejemålet.

Beviset vedrørende markedslejen kan i forbindelse med en retssag føres ved afholdelse af syn og skøn. Det vil sige ved en erklæring udarbejdet af en uvildig skønsmand udmeldt at retten, typisk efter parternes indstillinger om, hvem der skal være skønsmand. Skønsmanden vil som oftest være en statsautoriseret ejendomsmægler.

Beviset kan også søges ført i boligretten bl.a. ved fremlæggelse af sammenligningslejemål, annoncetilbud på tilsvarende lokaler og ved vidneforklaringer.

Beviset kan formentlig ikke føres alene ved afholdelse af syn og skøn i tilfælde, hvor der eksempelvis kan fremskaffes sammenligningslejemål. Hvordan beviset for markeds-

Offentliggjort d. 11. juni 2011

lejen tillades ført, og om bevisbyrden kan løftes, beror på boligrettens samlede vurdering af sagen.

Når man som lejer eller udlejer skal forsøge at finde egnede sammenligningslejemål, kan man rette henvendelse til andre lejere og/eller udlejere for at få vilkårene for deres lejemål oplyst.

Sammenligningslejemålene er desto mere anvendelige desto mere nyligt indgåede eller genforhandlede de pågældende lejeaftaler er, og jo mere de pågældende lejemål og lejeaftaler ligner det pågældende erhvervslejemål.

Det betyder, at udgangspunktet er, at der skal være tale om lejemål i samme kvarter og med samme anvendelsesområde, hvilket typisk vil sige lejemål inden for samme branche og i samme by.

I visse tilfælde vil boligretten efter omstændighederne tillade sammenligning med tilsvarende lejemål i andre byer og/eller med lejemål med andet anvendelsesområde eller i andre brancher.

Sagsgangen

Sagsgangen vil typisk være, at man nøje gennemgår lejeaftalen for mulighederne for markedslejeregulering sammen med en sagkyndig rådgiver.

Giver lejeaftalen mulighed for markedslejeregulering efter erhvervslejelovens regler, vil næste skridt være at få undersøgt, hvorvidt den aktuelle leje må antages at afvige væsentligt fra markedslejen for lejemålet.

Disse undersøgelser kan f.eks. foretages ved at henvende sig til andre lejere og/eller udlejere i sammenlignelige lejemål og ved at modtage oplysninger om vilkårene i deres lejeaftaler og/eller ved at kontakte en erhvervsmægler med det fornødne branche- og lokalkendskab og betale vedkommende for en vurdering af markedslejeniveauet for lejemålet.

Offentliggjort d. 11. juni 2011

Forlig eller retssag

Tyder de indledende undersøgelser på, at markedslejen afviger væsentligt fra den aktuelle leje, vil det typisk være en god idé at kontakte kontraktparten og søge at genforhandle lejeaftalen i mindelighed – herunder særligt vilkåret om lejens størrelse.

Ønsker man ikke at forhandle med sin kontraktpart, eller fører forhandlingerne ikke til et tilfredsstillende resultat, skal man varsle lejeændringen i nøje overensstemmelse med erhvervslejelovens formelle krav dertil, hvis man ønsker at søge at gennemtvinge lejeændringen.

Lejeændringen skal i givet fald varsles til kontraktparten, hvorefter denne har 6 uger til at gøre skriftlig indsigelse med lejeændringen. Gøres der ikke rettidigt indsigelser mod lejeændringen, kan lejeændringen træde i kraft.

Har kontraktparten rettidigt gjort indsigelser mod den varslede lejeregulering, og ønsker man at fastholde kravet om lejeregulering, har man 12 uger fra varslingstidspunktet at regne til at indbringe sagen for boligretten.

Har man en erhvervsforsikring, vil man formentlig kunne få retshjælpsdækning til selve retssagens førelse fra det tidspunkt at regne, hvor det står klart, at sagen ikke kan forliges, og at en retslig afgørelse er nødvendig. Spørgsmålet om retshjælpsdækning kan en advokat være behjælpelig med at afklare.

— o —