



Ny afgørelse fra Venstre Landsret fremhæver vigtigheden af en præcis og afgrænset formulering af anvendelsesbestemmelsen i erhvervslejekontrakter



Glenn Schmidt-Hansen
Attorney, Senior Director

Vestre Landsrets dom af 4. oktober 2023 (TBB 2024.240) fremhæver, hvor vigtigt det er for både udlejer og lejer at være opmærksom på formuleringen af anvendelsesbestemmelsen i erhvervslejekontrakter sammenholdt med, hvem af parterne der har ansvaret for, at lejemålet lovligt kan benyttes til det aftalte formål.

Nyhedsbrevet dykker længere ned i afgørelsen og beskriver blandt andet, hvorfor det er afgørende, at anvendelsesbestemmelsen i en erhvervslejekontrakt formuleres klart og afgrænset.

Ved indgåelse af en erhvervslejekontrakt er det afgørende for lejer, 1) at lejer – i henhold til lejekontrakten – er berettiget til at benytte det lejede til at drive lejers ønskede virksomhed, og 2) at lejemålet lovligt vil kunne benyttes til denne virksomhed.

Erhvervslejekontrakter forholder sig typisk i "brede" termer til den anvendelse, som udlejer har tilladt, at lejer benytter lejemålet til, ligesom det ofte angives, at lejer må anvende lejemålet til flere forskellige formål. Herudover fremhæves det normalt i erhvervslejekontrakter, hvem af parterne der har ansvaret for, at lejemålet lovligt kan benyttes til de(t) aftalte formål ved lejemålets begyndelse.

I Vestre Landsrets dom af 4. oktober 2023 var det netop anvendelsesbestemmelsen i en erhvervslejekontrakt, der var i fokus, hvor Vestre Landsret fandt, at en lejer var berettiget til at ophæve lejekontrakten og kræve erstatning over for udlejer, da lejemålet ikke lovligt kunne anvendes til ét af de to formål, der var angivet i erhvervslejekontraktens anvendelsesbestemmelse.

I sagen fremgik det af anvendelsesbestemmelsen, at det lejede måtte benyttes til "restaurant-/cateringvirksomhed", og at udlejer var ansvarlig for, at det lejede lovligt kunne anvendes til dette.

Lejer benyttede lejemålet fuldt ud til cateringvirksomhed, som dog viste sig at være i strid med den gældende lokalplan, som anførte, at cateringvirksomhed alene måtte udgøre 20 % af driften. Kommunen pålagde på den baggrund lejer at ændre sin drift i overensstemmelse med lokalplanen, eller alternativt at bringe sin drift til ophør.

I forlængelse af påbuddet fra kommunen var der dialog/forhandlinger mellem lejer, udlejer og kommunen om forskellige muligheder, hvorpå lejer kunne indrette sig, så lejers anvendelse til cateringvirksomhed kunne anses for at ligge inden for det tilladte efter lokalplanen. Det måtte dog konstateres, at det ikke var muligt at sikre lovliggørelse af lejemålet til brug for 100 % cateringvirksomhed, hvilket resulterede i, at lejer ophævede lejemålet og krævede erstatning over for udlejer.

Udlejer gjorde i sagen gældende, at ophævelsen var uberettiget, da lejemålet ikke led af en oprindelig retlig mangel, fordi lejer var i "ond tro" om lokalplanens begrænsninger, og da lejers mulighed for at benytte lejemålet ikke var væsentligt indskrænket.

Boligretten såvel som landsretten fandt, at ophævelsen var berettiget, ligesom lejer kunne kræve erstatning over for udlejer for lejers tab. Begge instanser lagde vægt på, at udlejer i henhold til lejekontrakten havde ansvaret for, at lejemålet lovligt kunne anvendes til de(t) aftalte formål, og at den generelle formulering i lejekontraktens anvendelsesbestemmelse ("restaurant-/cateringvirksomhed") ikke kunne fortolkes således, at lejeren ikke var berettiget til at anvende lejemålet 100 % til f.eks. cateringvirksomhed. Hertil havde udlejer ikke løftet bevisbyrden for, at der var aftalt en nærmere fordeling mellem de to virksomhedstyper, eller at lejeren havde været bekendt med eller burde have været bekendt med lokalplanens begrænsninger i forhold til cateringvirksomhed.

Bemærkninger om vigtigheden af anvendelsesbestemmelsens klare og afgrænsede formulering

Vestre Landsrets afgørelse viser vigtigheden af, at parterne allerede ved indgåelsen af lejekontrakten er meget opmærksomme på at formulere anvendelsesbestemmelsen præcist og afgrænset, herunder med fokus på de eventuelle begrænsninger, der gælder for lejemålets anvendelse i henhold til plangrundlaget, andre offentlige forskrifter mv.

Særligt for den part, der har ansvaret for, at lejemålet – ved lejemålets begyndelse – lovligt kan anvendes til de(t) aftalte formål, er det essentielt, at det sikres, at anvendelsesbestemmelsen er formuleret præcis og afgrænset, og eksempelvis ikke bredt tillader brug til *"detail, kontor og/eller lager"*, hvis det ikke er sikret, at lejemålet kan anvendes fuldt ud til hvert enkelt af formålene.

Hvis et lejemål f.eks. ikke lovligt må benyttes udelukkende til kontor/administration eller fuldt ud til lager, men lejemålet godt må benyttes til detailvirksomhed, er det vigtigt, at anvendelsesbestemmelsen f.eks. formuleres således, at det fremgår, at lejemålet må anvendes til *"detailvirksomhed med tilhørende kontor og lager"*.

I praksis er det oftest udlejer, der i henhold til erhvervslejekontrakten har ansvaret for, at lejemålet lovligt kan anvendes til de(t) aftalte formål ved lejemålets begyndelse. Dette er også udgangspunktet i erhvervslejelovens § 22, som er gældende (for lejemål der omfatter lokaler/bygning), medmindre parterne har aftalt andet i lejekontrakten.

Det ses dog til tider, at parterne specifikt aftaler/fremhæver, at udlejer ikke er ansvarlig for, at lejemålet lovligt kan anvendes til det aftalte formål, hvormed det er lejer, der har dette ansvar.

Hvis lejemålet ikke lovligt kan anvendes til det aftalte formål, og udlejer er ansvarlig for dette, risikerer udlejer, at lejer kan ophæve lejemålet og kræve erstatning for sit tab, ligesom udlejer mister sit krav på lejen og skal finde en ny lejer til lejemålet. Alternativt kan udlejer f.eks. risikere at skulle bruge store omkostninger på at sikre lovliggørelse til det aftalte formål - hvis dette vel og mærke overhovedet er muligt - samtidig med at udlejer ikke vil være berettiget til at opkræve leje over for lejer i en periode, og endvidere kan risikere et erstatningskrav fra lejer. I den omtalte sag var det f.eks. ikke muligt at sikre lovliggørelse til den virksomhedstype (catering), som lejer med rette ønskede at benytte lejemålet fuldt ud til, hvormed lejer var berettiget til at ophæve lejekontrakten, ligesom udlejer måtte betale erstatning for lejers tab.

Hvis lejer er ansvarlig for at lejemålet lovligt kan anvendes til det aftalte formål ved lejemålets begyndelse, risikerer lejer at stå med et lejemål, som lejer ikke kan benytte til den ønskede virksomhed, og hvor lejer desuagtet er bundet af lejekontrakten, herunder en eventuel uopsigelighedsperiode. Dette kan f.eks. medføre store omkostninger/udgifter for lejer uden mulighed for at sikre indtægt via lejemålet, ligesom lejer kan have brugt midler på at istandsætte/indrette det lejede til et formål, som ikke er lovligt.

Den part der ikke har ansvaret for, at lejemålet lovligt kan benyttes til det aftalte formål ved lejemålets begyndelse, bør dog stadig forholde sig kritisk over for klarheden og afgrænsningen af anvendelsesbestemmelsen, da det ofte bliver problematisk for begge parter, hvis det viser sig, at lejemålet ikke lovligt kan benyttes til det aftalte formål.

Selvom udlejer ikke har ansvaret, kan udlejer f.eks. ende i en situation, hvor lejer ikke er i stand til at betale lejen, da lejer ikke kan drive den ønskede virksomhed.

Er det omvendt ikke lejer, der har ansvaret, kan lejer stå i en situation, hvor lejer er nødt til at føre en retssag mod udlejer omkring ophævelse og/eller erstatning, hvor lejer eventuelt allerede har afholdt udgifter til istandsættelse og indretning, og hvor lejer endvidere skal afholde udgifter til en retssag, samtidig med at lejer kan være helt eller delvis afskåret fra at sikre indtægter via lejemålet.

Begge parter i en erhvervslejekontrakt bør således være særligt opmærksomme på og kritiske over for formuleringen af anvendelsesbestemmelsen i lejekontrakten, uanset hvilken af parterne der har ansvaret for, at lejemålet lovligt kan benyttes til det aftalte formål ved lejemålets begyndelse.

Hos DLA Piper rådgiver vi i alle aspekter vedrørende lejeret. Du er meget velkommen til at rette henvendelse til en af vores specialister for spørgsmål eller yderligere drøftelse.

Services

Fast ejendom, Erhvervs- og boliglejeret
