Svendborg Kommune

**Kommunaldirektør**
**Erhvervskontoret**
Jessens Mole 11, 1. sal
5700 Svendborg

christian.nielsen@svendborg.dk

17. maj 2022

Afdeling: Erhvervskontoret
Ref.

# Notat om uopsigelige erhvervskontrakter

## Definition og lovens udgangspunkt:

Erhvervslejemål er alle lejemål, som ikke er beregnet til bolig for lejer. Erhvervslejeloven finder anvendelse på erhvervslejemål.

Lovens udgangspunkt er, at lejemål er tidsubegrænset. Det vil sige, at lejemålet løber indtil, at en af lejekontraktens parter opsiger lejemålet.

Lejers opsigelsesvarsel er efter lovens udgangspunkt 3 måneder, mens udlejers opsigelsesvarsel overfor lejer er mellem 3 måneder til et år afhængig af den begrundelse for opsigelse, som udlejer kan bruge.

En lejer kan som udgangspunkt frit og uden begrundelse opsige sit lejemål, medmindre andet aftales i lejekontrakten.

## Aftalefrihed:

Erhvervslejeloven indeholder i vid udstrækning aftalefrihed, hvilket vil sige, at store dele af lovens bestemmelser ved aftale kan fraviges.

Bl.a. kan parterne til en erhvervslejekontrakt aftale, at et lejemål skal være uopsigeligt for lejer. Det vil sige, at lejemålet ikke kan opsiges af lejer i en fastsat periode. Lovens udgangspunkt kan således fraviges.

## Uopsigelighed:

Vilkår om uopsigelighed er almindeligt forekommende i erhvervslejeforhold.

Uopsigelighed for lejer anvendes bl.a., når udlejer skal bekoste større istandsættelser eller ombygninger efter lejers ønske inden lejemålets start. Herved sikrer udlejer sig mulighed for at få tjent sin investering i lejemålet hjem inden lejemålets ophør som følge af lejers opsigelse.

Uopsigelighed anvendes også sammen med tidsbegrænsede kontrakter, som har et på forhånd fastsat tidspunkt for automatisk udløb. Herved sikrer udlejer sig, at lejemålet ikke bliver kortere end aftalt som følge af en opsigelse fra lejer i den tidsbegrænsede periode.

## Generel vurdering af vilkår om uopsigelighed:

Jo mere udlejer skal gøre eller bekoste for at gøre et lejemål klar til lejers brug og efter lejers ønsker, desto mere rimeligt er et vilkår om en uopsigelighedsperiode for lejer.

Endvidere er vilkår om en uopsigelighedsperiode for lejer rimeligt, hvis lejer har ønsket vilkår om lejemålets varighed, særligt ved korte lejemål.

Et vilkår om uopsigelighed for lejer kan være urimeligt, hvis det ikke er begrundet i lejers forhold, herunder ønsker og krav til lejemålet.

**Konkret vurdering af uopsigelighed i forhold til Byparken 45:**

I oplægget til lejekontrakt har udlejer, SAB, lagt op til, at lejemålet for Svendborg Kommune som lejer er uopsigeligt i lejemålets løbetid.

SAB har været forespurgt til muligheden for en kortere uopsigelighedsperiode end de 3 år og dermed mulighed for Svendborg Kommune som lejer for at opsige lejeaftalen inden automatisk ophør.

Såfremt uopsigelighedsperioden ønskes begrænset, således at lejemålet kan opsiges inden automatisk ophør, vil der skulle gennemføres en ny forhandling af lejekontrakten, herunder særligt lejeniveauet.

Det bemærkes hertil, at ønsket om tidsbegrænsning af lejemålet er Svendborg Kommunes ønske, og at SAB delvist istandsætter lejemålet inden lejemålets start samt genopfører skur delvist efter lejers ønsker.

**Opsummering:**

Uopsigelighed er en fravigelse af Erhvervslejelovens udgangspunkt om frit opsigelige aftaler for lejer. Men uopsigelighed er en fravigelse, som lovligt kan foretages, såfremt parterne til en lejeaftale er enige om det.

Et aftalevilkår om en uopsigelighedsperiode for lejer kan være rimelig, såfremt udlejer skal bekoste arbejder for at gøre lejemålet klar til lejers brug og i kombination med et tidsbegrænset lejemål.

Samlet set forekommer vilkåret om uopsigelighed for lejer i oplægget til lejekontrakt for Byparken rimeligt, når der henses til udlejers arbejder inden lejemålets start og lejers ønske om lejemålets varighed.

Alternativet vil formentligt være en opregulering af lejen med samtidig en mulighed for tidligere at kunne komme ud af lejeforholdet.

Svendborg d. 17.5.2022

Jurist Christian Nielsen