



Notat om anvendelse af tidsbegrænsede erhvervslejekontrakter

Kommunaldirektør
Erhvervskontoret
Jessens Mole 11, 1. sal
5700 Svendborg

Dette notat omhandler de juridiske rammer for tidsbegrænsede erhvervslejekontrakter, hvor kommunen lejer erhvervslejemål ud.

christian.nielsen@svendborg.dk

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 løbende. Det vil sige, at lejemålet løber indtil, at en af lejekontraktens parter opsiger lejemålet.

27. oktober 2022

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

Afdeling: Erhvervskontoret
Ref.

Bl.a. kan parterne til en erhvervslejekontrakt aftale, at et lejemål skal være tidsbegrænset. Det vil sige, at lejemålet automatisk ophører på et bestemt aftalt tidspunkt uden varsel, dvs. uden en formel opsigelse.

Begrundelse for tidsbegrænsning:

Tidsbegrænsning af et lejemål skal være begrundet. En begrundelse kan f.eks. være, at lejemålsbygningen helt eller delvist skal nedrives eller, at udlejer selv ønsker at bruge lejemålsbygningen på et bestemt tidspunkt.

Begrundelsen for tidsbegrænsning skal dog både være objektivt set rimelig og bero på udlejers forhold. Endvidere skal begrundelsen være aktuel, dvs. den skal være relevant i hele tidsbegrænsningsperioden.

Ved vurderingen af, om en begrundelse for tidsbegrænsning er tilstrækkelig god, skal følgende spørgsmål kort sagt kunne besvares: Hvorfor anvendes der ikke en almindelig løbende lejekontrakt?

Kan der ikke gives et objektivt set velbegrundet svar på ovennævnte, holder begrundelsen for tidsbegrænsningen næppe.

Forlængelse af tidsbegrænsede lejemål:

Tidsbegrænsede lejemål kan forlænges. Det er afgørende, at der stadig er en objektivt set rimelig begrundelse for at forsætte med en tidsbegrænset lejekontrakt i stedet for en løbende lejekontrakt.



Tidsbegrænsede lejekontrakter kan som udgangspunkt ikke forlænges flere gange. Selv om praksis herom er sparsom gælder der formentligt en

grænse på maksimalt 2 forlængelser. Ved hver forlængelse skal der være en rimelig begrundelse for at fortsætte med et tidsbegrænset lejemål.

Tilsidesættelse af vilkår om tidsbegrænsning:

Anvendes flere forlængelser, stiger risikoen for tilsidesættelse af den aftalte tidsbegrænsning. Ved tilsidesættelse overgår lejemålet fra at være tidsbegrænset til at være løbende lejemål, dvs. vedvarer indtil opsigelse.

Ligeledes kan en tidsbegrænsning i en lejekontrakt tilsidesættes, hvis den aftalte tidsbegrænsning ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, eller med andre ord, hvis der ikke er en tilstrækkelig god grund til at have et tidsbegrænset lejemål i stedet for et løbende lejemål.

Udfordringer for lejer ved aftalt tidsbegrænsning:

En lejer er ved en tidsbegrænsning af lejemålet stillet ringere end erhvervslejelovens udgangspunkt. Efter lovens udgangspunkt løber lejemålet indtil, at en af parterne til lejekontrakten opsiges denne.

Lejer kan frit opsiges lejekontrakter, mens udlejer skal kunne gøre brug af de i erhvervslejelovens fastsatte opsigelsesbegrundelser, som f.eks. er opsigelse til eget brug eller på grund af totalrenovering eller nedrivning af lejemålsbygningen. Udlejer kan således ikke frit opsiges lejemål.

Endvidere må en erhvervslejer formodes at have vanskeligheder ved at optage lån og få kredit ved et have et tidsbegrænsede lejemål.

Opsummering:

Der kan anvendes tidsbegrænsede erhvervslejekontrakter, og disse kan forlænges, dog maksimalt 2 gange. Tidsbegrænsningen skal velbegrundet, ellers kan tidsbegrænsningen tilsidesættes.

Tidsbegrænsede lejekontrakter har den fordel, at udlejer på forhånd ved, hvornår udlejer igen frit kan disponere over lejemålsbygningen.

Tidsbegrænsede lejekontrakter har dog til gengæld de ulemper, at lejeforholdet maksimalt kan forlænges 2 gange, hvorefter det enten skal ophøre eller overgå til at være løbende, og at lejer stilles ringere end lovens udgangspunkt, som er løbende lejeforhold.

Ud fra et rent kommunalt perspektiv vil løbende lejekontrakter i øvrigt lette og effektivisere det administrative arbejde samt sikre en mere ensartet behandling af kommunens erhvervslejere. Det bemærkes, at der allerede i dag anvendes løbende lejekontrakter i kommunens erhvervslejeforhold.

Vigtigt opmærksomhedspunkt ved ændring af lejekontrakter:

Ved ny aftale om ændring af en eksisterende lejekontrakt fra at omhandle et tidsbegrænset lejeforhold til et almindeligt løbende lejeforhold er det vigtigt, at der enten foretages ny vurdering af lejen eller alternativt, at det sikres, at kommunen som udlejer har samtlige muligheder for at regulere lejen løbende, herunder særligt til markedslejeniveau, ved stigning i skatter og afgifter samt efter løbende regulering efter nettoprisindeks.

Herved stiller kommunen sig bedst muligt i forhold til at regulere lejen i et løbende lejekontraktsforhold.

Svendborg d. 27.10.2022

Jurist Christian Nielsen