



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 Århus C
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • CVR-nr. 25 90 89 02
E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)
Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)
Advokat Thomas Christensen

J.nr. 110258 åp/hm

OPSIGELSE AF LEJER PÅ GRUND AF OVERTRÆDELSE AF HUSORDEN – 2

af advokat Erik Aagaard Poulsen
Århus

I sidste nummer af bladet omtalte jeg en boligretsdom, som gav udlejer medhold i en opsigelse af en lejer af en beboelseslejlighed på grund af overtrædelse af husordenen.

Denne artikel indeholder en tilsvarende sag, hvor der i stedet for var tale om et erhvervslejemål.

I realiteten er forskellen imellem disse to typer sager ikke ret stor, hvilket dels skyldes, at indtil erhvervslejeloven trådte i kraft den 1. januar 2000 var det de samme husordensregler, der var gældende for begge type sager i lejelovens § 83.

For erhvervslejemål findes en tilsvarende bestemmelse, nu i erhvervslejelovens § 61, med fuldstændigt samme indhold som i lejelovens regler, men hvor der i forbindelse med vedtagelsen af erhvervslejeloven blev anført i lovens forarbejder, at for erhvervslejemål kunne misligholdelse typisk forekomme i form af lejers uberettigede disponering over fællesarealer, f.eks. ved parkering, uberettiget eller stødende eller skæmmende skiltning, henstilling af varer udenfor lejemålet uden tilladelse, manglende renholdelse og tilsidesættelse af regler af bortskaffelse eller håndtering af affald.

Købmandens overtrædelse af husorden:

Lejemålet var en købmandsbutik, som var beliggende ved indkørslen til et lille butikstorv, der endvidere havde en slagter, en gartner, frisør og pizzeria, som øvrige lejere, alle beliggende ud til et lille torv, hvor der var fælles parkeringspladser.

Selve lejemålets indhold og omfang var præcist beskrevet i lejekontrakten, og dette omfattede eksempelvis ikke brug af udendørs fællesarealer, men derudover bestemmelse om at lejeren ikke måtte foretage bygningsmæssige forandringer af det lejede, og at lejeren selv skulle afholde sine udgifter til fjernelse af emballage, og en forpligtelse til "at holde arealerne omkring det lejede ryddet".

Lejeren var indtrådt i en tidligere lejers kontrakt i 1999, og udlejeren var i besiddelse af fotos, der dokumenterede, hvorledes den tidligere lejer havde anvendt – eller ikke anvendt – de udendørs fællesarealer.

Kort tid efter lejerens overtagelse af lejemålet kunne udlejeren konstatere, at købmanden anvendte fortovsarealet foran butikken til udstilling af blomster i rullecontainere eller blomstervogne på hjul. Disse var 190 cm. høje, og 135 cm. bredde, og havde en dybde på 57 cm. I begyndelsen placerede købmanden disse blomstercontainere på fortovsarealet foran butikken under en fast bygningsbaldakin på nogenlunde samme dybde, hvilket således ikke generede nogen, men blot medførte, at fortovsarealet blev ca. 60 cm. smallere.

Efterhånden begyndte købmanden imidlertid også at placere blomstercontainerne andre steder, så de fyldte hele fortovet, eller somme tider også ud på gaden/parkeringspladsen, hvorfor købmanden løbende i perioden 2002 til 2007 modtog påbud om, at indskrænke brugen af fællesarealerne til placering af blomstercontainerne på fortovet umiddelbart under den faste baldakin.

Lejeren rettede sig i vidt omfang efter de afgivne påbud i nogle måneder, men herefter var det galt igen, hvorefter der blev afgivet nyt påbud.

Hver gang udlejeren afgav et påbud, tog han fotos af de containere, der blev klaget over.

Indimellem begyndte lejeren også at have andre containere stående på fællesarealet, herunder dels tomme mælkecontainere og dels også erhvervsaffald, emballage, papkasser og lignende, som der også blev givet påbud om at fjerne.

Hvad medfører et påbud?

De løbende påbud, der blev givet overfor lejeren i perioden 2006 – 2008, kunne hverken enkeltvis eller samlet føre til en opsigelse af lejemålet, som følge af gentagne husordenovertrædelser eller overtrædelse af aftalte vilkår i lejekontrakten. Årsagen hertil er, at hvis en lejer retter sig efter et påbud, der bliver afgivet, og der herefter f.eks. går et halvt år, indtil der igen er grund til at afgive et nyt påbud, har det tidligere afgivne påbud mistet sin betydning, fordi det blev efterkommet.

På denne måde kan det forekomme, at der skal afgives en 2 – 3 påbud om året om stort set de samme forhold, men uden at man som udlejer kan gøre ret meget andet.

Den samme situation kender de fleste udlejere fra lejerens forsinkede betaling af husleje, hvor der afgives et påbud, og eventuelt også opkræves et gebyr, hvor man også i et påbud kan tilføje, at man indskærper at lejeren skal betale rettidigt hver måned, så det ikke skulle være nødvendigt at sende et påbud hver gang.

Imidlertid kan man aldrig komme videre med påbuddet til en ophævelse på grund af betalingsmisligholdelse, fordi lejereren hver gang betaler, inden der går de 14 dage, hvorefter lejemålet kan ophæves.

Som følge af at påbuddet således mister sin virkning, når det bliver opfyldt, har det herefter ikke nogen betydning, at man hyppigt må gentage overholdelse af lejekontrakten og husordenregler til stor irritation, både for udlejer, de andre lejere i centeret og de kunder der føler sig generet ved at de ikke kan gå på fortovet, men skal gå på gaden eller parkeringspladsen.

Helt nye problemer i 2008:

I sommeren 2008 modtog lejereren et påbud fra myndighederne om, at udskifte gulvbelægningen i butikslokalet. I den forbindelse skrev han til udlejeren, med krav om at denne skulle betale for udskiftning af en nedslidt gulvbelægning, hvilket udlejeren afviste, som følge af at lejereren havde den indvendige vedligeholdelsespligt, også for så vidt angår gulvbelægningen.

Lejerens henvendelse blev fulgt op af en ny henvendelse, hvor han oplyste, at håndværkerne kunne konstatere, at der bagerst i butikslokalet var opsat lette skillevægge på den gennemgående gulvbelægning i forbindelse med, at der tidligere var etableret kontor og baglokale. Da gulvbelægningen skulle udskiftes, bad lejereren om tilladelse til at nedtage de opsatte skillevægge, men i forbindelse hermed også de radiatorer, som var i kontorets baglokale, således at han dels kunne lægge ny samlet gulvbelægning over hele arealet og dels udvide et butikslokale.

Udlejeren meddelte som svar herpå, at være indforstået med at skillevægge og radiatorer blev fjernet uden krav om retablering ved fraflytning, på betingelse af at der dels blev underskrevet et kontrakttillæg herom og dels på betingelse af at der blev udarbejdet et andet kontrakttillæg, hvorefter lejereren fik permanent tilladelse til også at inddrage den del af fortovsarealet, som lå under ejendommens baldakin, således at der blev foretaget afblænding af arealet mod parkeringspladsen med montering af 2 rullegitre i aluminium, således at man på denne måde fik afgrænset et areal på ca. 16 m² til blomsterudstilling, samtidig med at butikslokalet blev udvidet, men at man også opnåede mere ordnede forhold på arealet foran butikken, hvilken udvidelse udlejeren stillede krav om skulle betales med en mindre lejeforhøjelse.

De afsluttende forhandlinger herom foregik med lejerens advokat, på hvis udtalelse udlejeren kunne forstå, at lejereren var indforstået med at underskrive sådanne to kontrakttillæg, men da papirerne blev fremsendt til lejereren til underskrift, blev de aldrig returneret i underskrevet stand.

Uagtet at tilladelsen til at ændre lejemålet indendørs var en betingelse for ændringen af de udendørs forhold, og betaling af et tillæg for udvidelsen, foretog lejeren alligevel fjernelse af de to skillevægge og de omtalte radiatorer.

Nye og flere påbud:

Den nu opståede situation irriterede naturligvis udlejerens, idet lejeren, uden at underskrive de forudsatte kontrakttillæg, rent faktisk foretog ændringer af lejemålets rumindretning og udvidede butiksarealet udendørs med inddækning af arealet på 16 m² under baldakinen, men da lejeren ikke havde villet underskrive kontrakttilægget om betaling af en lejeforhøjelse herfor, fremsendte udlejerens ikke opkrævning på betaling for tillægsarealet, men i stedet for blev der afgivet en ny række yderligere påbud.

Samtlige de påbud, der efterfølgende blev givet, både i slutningen af 2008 og gennem det meste af 2009, angik alle lejerens fortsatte yderligere brug af fællesarealet udendørs med henstilling af blomstercontainere, affaldsemballage og andet, dels på den resterende del af fortovet og dels også ude på parkeringsarealet.

Hver gang udlejerens afgav et påbud, optog denne fotos af forholdene, nogle af gange rettede lejeren sig efter påbuddet, og andre gange var lejeren ligeglad med det afgivne påbud.

I november 2009 havde udlejerens fået nok, hvorefter lejemålet blev opsagt til fraflytning pr. 1/3 2010.

Herefter rettede lejeren henvendelse til advokat, der gjorde indsigelse imod opsigelsen, hvorefter sagen blev indbragt for boligretten i Århus.

Bevisførelsen under boligretssagen:

Den væsentligste del af bevisførelsen i boligretten bestod i fremlæggelse af de gentagne påbud, samt fremlæggelse af de hertil hørende fotos. Dette fotomateriale var ret omfattende og omfattede fotos helt tilbage fra tidligere lejers brug før 2000, og den aktuelle lejers brug i efterfølgende år, særligt i perioden 2008 og 2009.

Da lejeren også efter opsigelsen pr. 1/3 2010 fortsatte med at anvende de udendørs arealer som hidtil, er der også fremlagt fotos til dokumentation af, at hverken påbud eller opsigelse havde nogen effekt overfor lejeren.

I denne sag var der kun ganske få klager fra de andre erhvervslejere i butikscenteret, idet enkelte af de andre lejere afgav forklaring til fordel for lejeren, idet man påstod, at det godt kunne være en fordel for butikscenteret, at man udstillede varer på både fortovs- og parkeringsarealet, idet man herved skabte en slags torvestemning.

To af de andre erhvervslejere, som var fraflyttet i starten af 2010, havde dog sendt en klage til udlejerens, hvor de besværede sig over, at brugen af fortove og parkeringsplads forringede parkeringsmulighederne, og at blomster- og grøntaffald og emballage ikke alene var ulækkert at se på, men også tiltrak rotter. Denne klage blev fremlagt som bilag i sagen, men lejerne kunne ikke give møde og afgive forklaring i retten, idet de befandt sig i udlandet, da sagen blev behandlet i boligretten.

Der var heller ikke nogen kunder, som havde klaget til udlejerens over problemerne på parkeringspladsen og brugen af fortovet til vareudstilling, hvorfor den væsentligste del af bevisførelsen alene bestod i fotos og ubesvarede påkravsskrivelser. Herudover bestod bevisførelsen i boligretten i, at retten foretog besigtigelse af forholdene på stedet.

Parternes argumenter:

Udlejerens hovedargument, for at opsigelse af lejemålet var berettiget, gik i al sin enkelthed ud på, at lejerens ikke havde ret til at disponere over andet og mere end det, der udtrykkeligt fremgik af lejekontrakten, samt at der med de fremlagte fotos var ført et tilstrækkeligt bevis på, at lejerens var ligeglad med de gentagne påbud, som var givet, for at han skulle ophøre med den ukontraktlige brug af de udendørs fællesarealer. Herudover blev det gjort gældende, at det var dokumenteret, dels gennem de tidligere års korrekte anvendelse af fællesarealerne og de senere års uberettigede anvendelse af fællesarealerne, at gentagne påbud ikke havde nogen effekt, hvorefter opsigelse var den eneste mulighed for at løse problemet, idet "den, der ikke vil høre, må føle". Lejerens argumentation er i al væsentlighed den, at når en udlejer havde valgt at leje de største af centerets lejemål ud til en købmands- og dagligvarebutik, var det en konsekvens heraf, at udlejerens måtte finde sig i, at lejerens nødvendigvis måtte placere affald og tom emballage udendørs på fællesarealerne, når lejerens ikke kunne få anvist andre steder at opbevare disse, idet moderne drift af en dagligvarebutik nødvendigvis gjorde at man henstillede nogle af disse effekter udendørs og opsamlede disse til senere afhentning. Ligeledes var det en konsekvens af tilladelsen til udlejning til dagligvarebutik, at lejer uden særlig tilladelse måtte anvende fællesarealerne til udstilling af varer m.v., idet dette både var nødvendigt og rimeligt for at trække kunder til, og i øvrigt var en fordel for de øvrige butiksljere i centeret.

Boligrettens tilkendegivelse:

Boligretten fremsendte en skriftlig tilkendegivelse om domsvilkår, der alene indeholdte den skriftlige begrundelse, som ville indgå i en dom, hvis tilkendegivelsen ikke blev accepteret.

To af boligrettens medlemmer, og dermed et flertal, voterede for at tage udlejerens påstand om opsigelse af lejemålet til følge.

Begrundelsen herfor var, at flertallet var enige i, at ombygning af forretningen i 2008 krævede udlejerens tilladelse, ligesom lejerens inddragelse af et fortovsareal på 16 m² også krævede udlejerens tilladelse, og når denne blev betinget af underskrift på et kontrakttilæg og betaling heraf, måtte lejeren enten acceptere vilkårene, eller efterkomme de afgivne påbud.

Endelig var det flertallets opfattelse på grund af bevisførelsen, at de afgivne påbud var berettiget, idet disse, sammenholdt med de mange fotos, dokumenterede, at der var tale om en væsentlig og langvarig misligholdelse, hvorefter udlejer ikke havde andre muligheder end at opsige lejemålet for at bringe problemerne til ophør.

Lejeren accepterede boligrettens tilkendegivelse, som medfører, at lejemålet er opsagt, hvorefter lejeren må ophøre med sin forretning og fraflytte dette uden mulighed for at afstå sit lejemål eller uden mulighed for erstatning.

Afsluttende bemærkninger:

Som det fremgår af gengivelsen af bevisførelsen i ovennævnte sag, er der i erhvervslejemål typisk tale om en anden form for bevisførelse end i boliglejemål, hvor klager om husordenovertrædelser i al væsentlighed består i afgivelse af vidneforklaringer fra ejendommens andre lejere.

I begge typer husordensager er grundbetingelserne for opsigelse af et lejemål det samme, nemlig lejerens iagttagelse af god skik og orden, og at der er udvist en adfærd, som er til ulempe for ejendommen, eller de der lovligt færdes på ejendommen.

Kravene til beviset i sager om erhvervslejemål vil dog ofte være noget større end beboelseslejemål, fordi erhvervslejerer ikke alene mister sit lejemål, men også mister værdien af sin forretning, som ellers kunne have været afstået til en anden lejer mod betaling af ofte ret store beløb. En udlejer kan kun opsige en lejer uden betaling af erstatning, hvis der er tale om misligholdelse. Opsiges en erhvervslejer uden misligholdelse skal der betales erstatning, dels for flytteudgifter m.v. og dels en erstatning for mistet goodwill, der efter retspraksis udgør et beløb svarende til 1 års overskud, beregnet på grundlag af de seneste 3 års regnskaber.

Der er således meget større værdier på spil i sager om opsigelse af erhvervslejemål.