

Kan lejen kun blive højere? Lejenedsættelse !

Alle erhvervslejere kender til varslinger af lejeforhøjelser af den ene eller anden grund.

Det kan skyldes en stigning i skatter og afgifter, - at lejekontrakten indeholder en mulighed for at udlejer kan forhøje lejen efter visse retningslinjer eller at lejens størrelse er kommet så meget ude af balance med det, der normalt betegnes som markedslejen, at udlejer kan varsle en lejestigning.

Erhvervslejelovens § 13 indeholder bestemmelse om at lejen af begge parter kan kræves reguleret ”til markedslejen ”, hvis den pågældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen.

I de seneste mange år har priserne på ejendomme og hermed også erhvervslejemål kun kendt en vej, - og det var op.

Det har sat et pres på at tillige lejeniveauet for erhvervslejemål skulle justeres i opadgående retning med mange og store lejeforhøjelser til følge.

Med den seneste tids stagnation og i mange tilfælde direkte tilbagegang i priserne på ejendomsmarkedet er denne udvikling generelt aftaget eller stoppet.

Samtidig med ikke uvæsentlige prisnedsættelser på erhvervslejemål følger normalt en fastsættelse af lejen, der ligeledes afspejler et lavere niveau, end tidligere.

Nye erhvervslejere har derfor gode muligheder for at forhandle sig til lejevilkår, der kan være væsentligt bedre end tidligere, og ikke mindst kan lejeren have en berettiget forventning om, at lejens størrelse ikke vil være på det samme høje niveau, som i de seneste år.

Men hvilke muligheder har lejeren i et allerede etableret lejemål?

I princippet har den pågældende stort set de samme muligheder for at påvirke udlejer til fastsættelse af rimelige og markedsaktuelle lejevilkår, som en lejer har, når et lejemål skal etableres.

I tilfælde af, at der ikke kan findes en aftaleløsning med udlejer kan lejeren – efter anvendelse af en bestemt fremgangsmåde – kræve lejen nedsat.

Hvis udlejer ikke accepterer en formel varsling af et krav om nedsættelse af lejen kan lejeren forelægge spørgsmålet for domstolene(boligretten).

Allerede inden forhandlinger med udlejer indledes bør lejer have undersøgt, hvad det aktuelle lejeniveau reelt er.

Det lyder enkelt men denne sammenligning kan være vanskelig, da konkrete lejevilkår kan være sammensat på en måde, der ikke umiddelbart gør lejeaftalerne sammenlignelige.

Herudover kan også lejerne af og til have betænkeligheder ved at fremlægge dokumentation for de konkrete lejevilkår for en anden lejer, selv om lejerne i virkeligheden bør have sammenfaldende interesse i at gøre lejevilkårene så gennemskuelige som muligt.

Normalt har det blandt andet en klar betydning for lejens størrelse, hvor lejemålet er beliggende, hvordan det er udstyret og vedligeholdt, om lejer er tillagt en ret til afståelse og i givet fald om det er til samme branche, som lejers eller en valgfri branche m.m..

Det er heller ikke altid lige nemt at afklare hvor stor "lejen" er, idet det f.eks. i centerlejemål er meget udbredt, at dele af lejers omkostninger ved lejemålet er lagt over i en post, der benævnes noget andet end den almindelige "leje", men måske kaldes "fællesbidrag", "administrationsomkostninger" eller lignende.

Sådanne beløb kan ofte være af meget betydelig størrelse.

Det væsentligste er imidlertid, hvad lejers samlede udgifter udgør til lejemålet, når bortses fra forbrugsafgifter og lignende.

Er den samlede lejeudgift væsentligt større end markedslejeniveauet vil lejer have en mulighed for at kræve lejen nedsat.

Hvis lejer etablerer en dialog med udlejer for at få sat lejen ned, kan det være fornuftigt at medinddrage andre vilkår i forhandlingerne.

Dette kan f.eks. være en fastlæggelse af, på hvilken måde reguleringer af lejen i fremtiden skal/kan gennemføres, - eller hvilke istandsættelser af lejemålet ude eller inde, det var tiltrængt at lave, - om lejer skal have afståelsesret eller en udvidelse heraf og meget mere.

Det ovennævnte bør vurderes på lignende måde af udlejere, om end "spejlvendt".

Udlejer har en naturlig interesse i, at få så stort et afkast af sin ejendomsinvestering som muligt, men grundlæggende skal der nødvendigvis være lejere, der er indstillet på at betale en leje af en given størrelse, mod at få en beliggenhed og et udstyr og andre vilkår, der matcher lejens størrelse.

Kommer disse modstående hensyn i væsentlig grad i ubalance kan ingen – hverken lejer eller udlejer – være tjent hermed.

Således burde begge parter have en klar fælles interesse i, at finde de markeds-mæssigt sammenlignelige lejevilkår, og lade disse være retningsgivende for en eventuel korrektion eller tilretning af de aktuelle lejevilkår.

Herved opnår lejer generelt rimelige vilkår og udlejer sikrer en stabil lejeindtægt og et vedvarende, stabilt lejeforhold.

Erhvervslejeren kan ofte have god brug for en kyndig rådgiver med det nødvendige lokalkendskab eller viden om hvordan det fremskaffes.

I denne forbindelse står Erhvervslejernes Landsorganisation – ELO – stærkt, med en landsdækkende sekretariatsfunktion med kontakt til regionale/lokale advokater.

Erik Turley,advokat

ELO Nordsjælland
Advokathuset Nordsjælland
Slotsgade 48
3400 Hillerød