

Pas på udlejers mulighed for genforhandling af lejekontrakten

Af advokat Peter Bjerre Bøystrup og advokatfuldmægtig Henrik Sehested Hansen, Advokatfirmaet Rødstenen og Tandlægenesadvokat.dk

Når du lejer kliniklokaler, skal du være opmærksom på, om lejekontrakten indeholder bestemmelser, der giver udlejer mulighed for at genforhandle huslejen eller andre af lejekontraktens vilkår på et senere tidspunkt. Det kan således stille dig som lejer i en vanskelig og dårlig forhandlingssituation, hvis udlejer bringer denne genforhandlingsbestemmelse i anvendelse på et tidspunkt, hvor der er investeret større ressourcer i indretning af kliniklokalerne, og en fraflytning derfor vil være dyr.

Genforhandling af lejen og andre

Erhvervslejelovens § 14 giver mulighed for, at parterne i lejekontrakten kan aftale, at udlejer kan stille krav om ændring af lejevilkårene efter 8 år fra lejemålets begyndelse, således at lejer kan opsiges, såfremt der ikke opnås enighed om de ændrede vilkår.

Denne bestemmelse giver kun udlejer en fordel, hvorfor du som lejer bør være særdeles varsom med at acceptere et sådant vilkår i lejekontrakten. Det er vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kun er lejens størrelse, udlejer kan ændre, men derimod samtlige lejevilkår.

Bestemmelsen kan dog ikke aftales ved erhvervsbeskyttede lejemål, hvilket vil sige lejeforhold, hvor lejeren driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Butikker og restauranter kan typisk være erhvervsbeskyttede lejemål, hvorimod det sjældent er tilfældet for kliniklokaler, hvor det i højere grad er tandlægens person end lokalernes beliggenhed, der er afgørende for patientens valg af praksis.

Det skal skriftligt fremgå af lejekontrakten, at udlejer kan kræve en vilkårsændring efter erhvervslejelovens § 14, da bestemmelsen ellers ikke er gyldigt vedtaget. Ligeledes er det en gyldighedsbetingelse, at der er taget stilling til, om lejer skal være berettiget til erstatning for sit tab ved opsigelse, når opsigelse sker efter denne bestemmelse.

Ifølge erhvervslejeloven har lejer ret til at få erstattet det tab, som lejeren lider som følge af opsigelsen, medmindre det er aftalt, at der ikke skal gives erstatning eller en lavere erstatning. Udlejer kan således i lejekontrakten afskære lejer fra at kræve det reelle tab erstattet. Hvis du som lejer accepterer en mulighed for, at udlejer kan kræve genforhandling, skal du derfor være særligt opmærksom på, at udlejer ikke samtidig begrænser din ret til erstatning.

Såfremt du som lejer mener, at en aftale i lejekontrakten efter erhvervslejelovens § 14 er ugyldig, fordi den ikke opfylder de formelle betingelser i loven, kan du anlægge sag mod udlejer, men det kræver, at det sker senest 1 år efter lejekontraktens indgåelse.

Erhvervslejelovens § 14 opstiller endvidere en række frister, som skal iagttages, hvis udlejer fremsætter krav om genforhandling af lejekontrakten. Det er væsentligt, at du som lejer er opmærksom på og overholder disse frister, da du ellers kan blive afskåret fra at gøre indsigelse mod udlejers krav om genforhandling. Du bør derfor søge juridisk rådgivning, hvis du modtager et krav om genforhandling af lejekontrakten fra udlejer, og du er i tvivl om dine rettigheder.

Genforhandlingsklausul i forbindelse med afståelse

Efter Erhvervslejeloven § 55 har man som lejer ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette, eller andet er aftalt i lejekontrakten. Bestemmelsen gælder dog ikke for lejekontrakter indgået før 1. januar 1992, idet man efter den dagældende lovgivning kun havde afståelsesret, hvis dette udtrykkeligt var aftalt i lejekontrakten.

Lejers ret til afståelse kan som nævnt fraviges ved aftale mellem parterne, hvilket ikke sjældent forekommer ved, at lejekontrakten enten bestemmer, at der ikke kan ske afståelse, eller lejekontrakten opstiller en række supplerende betingelser for afståelse udover betingelserne i erhvervslejelovens § 55. Disse betingelser kan eksempelvis være, at udlejer kan stille krav om huslejeregulering eller i sin helhed kræve lejekontrakten genforhandlet. En sådan bestemmelse kan give udlejer en god forhandlingsposition i en situation, hvor du som lejer kan være afhængig af at kunne afstå lokalerne for at sælge din praksis.

Du bør derfor som lejer være særdeles varsom med at acceptere en genforhandlingsbestemmelse i tilknytning til afståelse, da det i værste fald kan blokere for at kunne sælge din praksis. Har du allerede en sådan bestemmelse i din lejekontrakt, bør du i god tid inden en eventuelt salg af din praksis forsøge at forhandle vilkåret ud af kontrakten eller få fastlagt på hvilke betingelser, udlejer i fremtiden vil godkende en afståelse.

Det gode råd: Vi fraråder altid, at du som lejer indgår eller overtager en lejekontrakt, der indeholder en bestemmelse om, at udlejer kan kræve genforhandling af lejekontrakten efter erhvervslejelovens § 14, da det giver usikkerhed med hensyn til, om du kan forblive i lejemålet. Endvidere kan det afholde dig fra at håndhæve andre vilkår over for udlejer af frygt for at blive mødt med et krav om genforhandling, hvis udlejer synes, at du bliver for besværlig. Såfremt udlejer insisterer på at have bestemmelsen med i lejekontrakten, bør dette give sig udslag i form af en lav(ere) leje eller i øvrigt fordelagtige vilkår i form af, at du f.eks. har krav på erstatning ved opsigelse.

Om Tandlægenesadvokat.dk

Tandlægenesadvokat.dk er en del af Rødstenen Advokatfirma I/S og specialister i rådgivning af tandlæger.

Ud over den løbende rådgivning bistår vi årligt i mere end 40 praksishandler og andre sager, der alle vedrører ejer- og generationsskifter inden for sundhedsbranchen. Det er din sikkerhed for et godt resultat.

Peter Bjerre Bøystrup er vores ekspert og har arbejdet med behandlere i knap 10 år og kender branchen.

Ovenstående artikel kan ikke erstatte juridisk rådgivning.