

Erhvervsbeskyttelsesbegrebet

- En afgrænsning af den beskyttede personkreds



Aalborg Universitet 29. maj 2008

10. semester, Erhvervsjura

Tanja Maria Bech, Stud.Merc.Jur.

Kandidatafhandling Lejeret

Vejleder: Louise Faber

Titelblad

Dette projekt er udarbejdet af

Tanja Maria Bech

Forord

Kandidatafhandlingen er udarbejdet på 10. semester på Erhvervsjurauddannelsen under det Samfundsvidenskabelige Fakultet ved Aalborg Universitet. Fokus i denne afhandling er erhvervsbeskyttelsesbegrebet – en afgrænsning af den beskyttede personkreds, som hører under faget lejeret. Afhandlingen danner grundlag for eksamination i form af en mundtlig eksamen i juni 2008.

Jeg vil benytte lejligheden til at rette en tak til min vejleder adjunkt, Louise Faber som har assisteret mig i forløbet. Vejledningen har været præget af et hurtigt overblik over, hvad jeg ønskede at arbejde med og input til hvad afhandlingen kunne indeholde. Dertil har hun givet redskaber i henhold til formulering og metode.

Endvidere skal der rettes en tak til personalet på AUB og Juridisk bibliotek, som har assisteret mig i litteratursøgningen og kommet med gode alternativer til det materiale, der ikke var tilgængeligt.

Indholdsfortegnelse

1	<u>INDLEDNING</u>	3
1.1	METODE	4
2	<u>HVOR HAR ERHVERVSBEKYTTELSEN BETYDNING</u>	5
2.1	OPSIGELSEN SKAL VÆRE RIMELIG.....	5
2.2	OPSIGELSEN GIVER RET TIL ERSTATNING OG GODTGØRELSE FOR GOODWILL	8
2.2.1	ERSTATNING.....	8
2.2.2	GODTGØRELSE FOR GOODWILL.....	10
2.3	GENFORHANDLINGSRET	14
2.4	TIDSBESTEMTE LEJEMÅL.....	18
3	<u>ERHVERVSBEKYTTELSESBEGREBET</u>	20
3.1	HISTORIK	20
3.2	HVAD ER ERHVERVSBEKYTTELSE (CONTRA IKKE-ERHVERVSBEKYTTELSE).....	21
3.3	HVORDAN BLIVER ET LEJEMÅL ERHVERVSBEKYTTET?	24
3.3.1	HVOR LÆNGE VIRKSOMHEDEN HAR VÆRET DREVET FRA DE LEJEDE LOKALER.....	26
3.3.2	LEJERENS ÆNDRINGER AF DE LEJEDE LOKALER	29
3.3.3	VÆRDIEN AF KUNDEKREDSEN	31
3.3.4	LOKALERNES BELIGGENHED.....	37
3.4	STEDLIG FORBLIVEN	37
3.5	ER DER EN RØD TRÅD FOR HVEM, DER ER ERHVERVSBEKYTTET?	42
3.5.1	ERHVERVSDRIVENDE	42
3.5.2	UNDTAGELSER	43
3.5.3	GEOGRAFI	43
3.5.4	FREMLEJE	44
3.5.5	BORTFORPAGTNING	46
4	<u>KONKLUSION</u>	48
5	<u>DOMSREGISTER</u>	52
6	<u>SUMMARY</u>	54
7	<u>LITTERATURLISTE</u>	56

1 Indledning

Erhvervsbeskyttelsesbegrebet kom ind i dansk lovgivning ved lov af 23. marts 1937. I 1951 blev loven optaget som et selvstændigt kapitel i den almindelige lejelov (LL). Systematikken i henhold til håndhævelsen af loven blev derpå ændret i 1967. I 1979 blev erhvervsbeskyttelsen inddraget som en del af opsigelsesafsnittet i loven. I henhold til realiteten er loven kun beskedent ændret igennem tiden. Den 1. januar 2000 blev Erhvervslejeloven (ELL) indført og i dag er bestemmelsen om erhvervsbeskyttelse i ELL § 62. Bestemmelsen har følgende ordlyd: ”*En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsiges efter § 61, stk. 2, nr. 1, 2 og 4, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl.a. tages hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, lejerens forbedringer af disse og værdien af kundekredsen.*”

I anden litteratur er der lagt vægt på ordene ”*driver en virksomhed*” i ELL § 62, stk. 1. Det vil sige, der er lagt vægt på hvilken art/type virksomhed der er drevet, set i belysning af, hvornår betingelserne for erhvervsbeskyttelse er til stede. Dette ses blandt andet ved, at hovedparten af de forfattere, der hidtidig har berørt emnet, har valgt at dele erhvervsbeskyttelse op i arten af virksomhed, for derpå at konkludere, at denne art af virksomhed enten er eller ikke er erhvervsbeskyttet. Dette er formodentlig ikke den rette tilgangsvinkel, idet der kan være stor forskel på, om fx en advokat er erhvervsbeskyttet, såfremt denne driver virksomhed i København eller i en lille provinsby, hvor der ikke er andre advokater. I sidstnævnte tilfælde er der formodentlig større sandsynlighed for, at lejemålet er erhvervsbeskyttet. I denne afhandling, undersøges erhvervsbeskyttelsesbegrebet derfor med hovedvægt på betydning af ordene: ”*stedlige forbliven*” i ELL § 62, stk. 1. På denne måde lægges vægten på beliggenhedsbegrebet. På denne baggrund er titlen for afhandlingen:

Erhvervsbeskyttelsesbegrebet
- *En afgrænsning af den beskyttede personkreds*

Afhandlingen er delt op i to hovedafsnit. Det første hovedafsnit beskriver hvor erhvervsbeskyttelsen har betydning. Hovedafsnittet har fire underafsnit. Det første er opsigelsen skal være rimelig. Det andet er opsigelsen giver ret til erstatning og godtgørelse for

goodwill. De tredje underafsnit er genforhandlingsret og fjerde underafsnit er tidsbestemte lejemål. Det andet hovedafsnit behandler erhvervsbeskyttelsesbegrebet. For at behandle dette skal historikken for det første forklares. For det andet beskrives hvad erhvervsbeskyttelse er contra ikke-erhvervsbeskyttelse. For det tredje forklares hvordan et lejemål bliver erhvervsbeskyttet. For det fjerde gennemgås den stedlige forbliven. For det femte forsøges det afklaret om der er en rød tråd for hvem, der er erhvervsbeskyttet. Begge hovedafsnit afsluttes med en sammenfatning af essensen af disse afsnit. Til slut kommer der en konklusion på problemstillingen.

1.1 Metode

I afhandlingen bliver den retsdogmatiske metode anvendt. Grunden hertil er, at beskrive hvad gældende ret¹ er inden for det valgte emne. Ved at undersøge de gældende regler, sammenholdt med retspraksis, forarbejder, litteratur og analyse, giver det mulighed for en nærmere afklaring af erhvervsbeskyttelsen.²

Inden for emnet udgør retskilderne lovens nuværende ordlyd, forarbejder vedrørende ELL samt den tidligere lovgivning, idet det fremgår af forarbejderne, at indholdet af begrebet ikke er tilsigtet ændret.³ Herudover udgør retskilderne retspraksis vedrørende ELL, men også den tidligere lovgivning, idet erhvervsbeskyttelsen kom ind i lovgivningen med Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom af 23. marts 1937. Endvidere forefindes voldgiftspraksis, men denne praksis har kun begrænset retskildemæssig værdi, da domstolene kun tager stilling til om, hvorvidt det kan udelukkes, at lejemålene er erhvervsbeskyttet. Dermed er afgørelsen ikke endelig, men blot en henvisning til næste instans - voldgiftsretten.

¹ De lege lata.

² Jf. *Morten Wegener*: Juridisk metode, side 67.

³ Jf. FT tillæg A 1999-2000 side 1012.

2 Hvor har erhvervsbeskyttelsen betydning

Om et lejemål er erhvervsbeskyttet eller ej har betydning i fire henseender. For det første har det betydning for udlejerens adgang til at opsige lejeaftalen, jf. ELL § 61. For det andet har lejerens erhvervsbeskyttelse betydning for udregningen af lejerens erstatning i tilfælde af, at udlejeren anvender sin adgang til at opsige lejeaftalen, jf. ELL § 66. For det tredje har lejerens erhvervsbeskyttelse betydning, når der er tale om aftaler om genforhandlingsret, jf. ELL § 14, stk. 3, og for det fjerde, når der er tale om et tidsbestemt lejemål, hvor aftalen om tidsbestemmelsen tilsidesættes efter ELL § 63, stk. 4.

2.1 Opsigelsen skal være rimelig

Opsigelsen af en erhvervsbeskyttet lejer kan, selvom en almindelig opsigelsesgrund er til stede, kun ske, når opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af lejers og udlejers forhold, jf. ELL § 62. Opsigelsen skal, ud fra rimelighedsvurderingen, tage hensyn til: *”hvor længe virksomheden har været drevet fra de lejede lokaler, lejerens forbedringer af disse og værdien af kundekredsen”*.⁴

Kriteriet om hensynet til, hvor længe virksomheden har været drevet i lejemålet, har kun betydning, når genforhandlingsaftalen indgås på et senere tidspunkt end indgåelsen af lejeaftalen. Det vil sige, at lejeren på dette tidspunkt allerede er etableret i lejemålet og på den måde godt kan være erhvervsbeskyttet.

Er der foretaget forbedringer af lejemålet, skal vurderingen blandt andet tage hensyn til om der er tale om et nyt lejemål. Sondringen går på, hvor aftalen om genforhandling er en del af lejeaftalen eller om genforhandlingsaftalen indgås på et senere tidspunkt. Er lejemålet nyt, vil forbedringer kunne inddrages i vurderingen af erhvervsbeskyttelsen. Derimod vil forbedringer ikke kunne tillægges betydning ved vurderingen af erhvervsbeskyttelsen, hvis disse foretages senere end aftaletidspunktet og dermed ikke er kendte på dette tidspunkt. På den måde vil kriteriet også her have størst betydning i forbindelse med lejemål, der allerede er etableret i lokalerne.

Lejers kundekreds skal kun inddrages, hvis lejer allerede har en kundekreds på tidspunktet for aftalen om genforhandlingens indgåelse. For nye lejemål er det kun aktuelt, såfremt lejer allerede har en virksomhed, som han flytter med ind i lejemålet. Dette vil i

⁴ Mere herom i afsnittet *Hvordan bliver et lejemål erhvervsbeskyttet?*

så fald tale imod, at lejemålet er erhvervsbeskyttet, idet den stedlige forbliven ingen betydning får.⁵

Rimelighedsvurderingen er en vægtning mellem om rimeligheden af udlejers opsigelse og lejers ulempe ved at skulle flytte sin virksomhed. I domspraksis er tendensen, at udlejer kan gennemføre opsigelsen mod erstatning og godtgørelse til lejer, jf. T:BB 1999.67V, U.2110.2177Ø og T:BB 1998.224V.

T:BB 1999.67V: Sagen vedrører en tøjforretning ved navn NOA-NOA, der blev opsagt på grund af, at lejer selv skulle bruge lokalerne til krostue i forbindelse med den eksisterende kro i ejendommen. Den eksisterende kro lå oven på lejers lokaler, der lå i kælderen. Udlejer forklarede, at de i løbet af årene var opstået et behov for, at have krostuen i kælderen. Denne krostue skulle bruges til, at servere drikkevarer, mens kroen i stuen var til spisegæsterne.

Lejers butik havde ligget i ejendommen i 12-13 år og på grund af forretningens karakter fandt boligretten, at lejemålet var erhvervsbeskyttet. Landsretten tiltrådte at lejemålet var erhvervsbeskyttet, men at lejers behov for at blive i ejendommen måtte vige for udlejers behov for at benytte lokalerne til krostue. Lejers erstatning fastsattes til ca. halvdelen af det gennemsnitlige overskud de seneste tre år, idet en del af kunderne fortsat ville handle hos lejer efter flytning til et andet sted i byen.

Det fremgår her af dommens præmisser, at lejers interesse i at forblive i ejendommen måtte vige for udlejers interesse i at inddrage lokalerne til indretning af en krostue. Selv om udlejer inden opsigelsen havde krævet lejeforhøjelse kunne det ikke føre til et andet resultat. Retten fandt ikke grundlag for at antage, at udlejers planer ikke var reelle. Dette viser, at der også er beskyttelse af udlejer i lejelovgivningen. Landsretten omgjorde boligrettens dom, idet boligretten ikke ville godkende opsigelsen. Det er også betænkeligt, at udlejer først kræver lejeforhøjelse og at det først da lejer afviser lejeforhøjelsen, at udlejer opsiger lejer. Denne oplysning kan tale imod, at udlejers planer om udvidelsen er reelle.

U.2001.2177Ø⁶: I dommen ville udlejer opsigelse lejer, idet han selv skulle bruge lokalerne til eksposering af det tøj, som han solgte. Udlejer havde hidtil drevet forretning med brugskunst, møbler og tøj fra de lokaler, der lå bagved lejemålet og det var nu nødvendigt at skulle eksponere varerne, fordi markedet ikke længere var så godt. Lejer havde overtaget sin fars herrefrisør, som han havde drevet siden 1977, og udvidede sidenhen til at den også skulle være damefrisør. Med tiden ansatte lejer endvidere tre medarbejdere. Lejer og udlejer var enige om, at lejemålet var erhvervsbeskyttet

Landsretten lagde, i sin afgørelse, vægt på, at udlejers forhold skulle vægtes tungere end lejers i forhold til det rimelige i opsigelsen. Lejer skulle derfor fraflytte lejemålet, men idet det var ubestridt, at lejemålet var erhvervsbeskyttet, skulle udlejer betale lejer en erstatning for goodwill.

I dommens præmisser bestemmes det, at ved afvejningen af begge parter forhold, må lejers interesse i fortsat at drive frisør fra lokalerne vige for udlejers interesse i, som ejer af

⁵ Jf. *Louise Faber*: U.2004B.321, side 2.

⁶ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2001.497Ø og GD 2001/50

ejendommen, at kunne inddrage lejers lejemål i den forretning, som udlejer har drevet fra ejendommen de seneste år. Det vil sige, at her vægtes udlejers interesse også højere end lejers interesse. Denne afgørelse er endvidere også rimelig, når udlejers reelle hensigt skal medtages i vurderingen.

T:BB 1998.224V: Sagen vedrører et hotel, der blev bortforpagtet af lejer. Udlejer opsagde lejer, idet udlejer selv skulle bruge lokalerne til sin virksomhed. Udlejer drev i forvejen virksomhed i naboejendommen og han kunne dermed udnytte det netværk han havde i virksomheden, i stedet for at skulle betale for at etablere nyt netværk i en anden ejendom. Hotellet fandtes ikke at være erhvervsbeskyttet efter lejelovens § 88, idet gæsterne foretog forudbestilling af værelserne. Dette uanset at den centrale beliggenhed kunne være af stor betydning for driften.

Det bemærkes i dommens præmisser, at idet udlejer har drevet virksomhed i naboejendommen i en længere periode forud for opsigelsen, var opsigelsen rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Her blev ikke taget hensyn til lejers vanskeligheder ved at finde andre passende lokaler. Boligretten bemærker endvidere, at sagsøgeren havde et reelt og velbegrundet behov for lokaleudvidelse. På denne baggrund må det sluttes, at udlejers behov skal være reelt og velbegrundet, for at udlejers opsigelse skal være rimelig i forhold til lejer.

Spørgsmålet om, hvorvidt opsigelsen er rimelig set fra begge parter synsvinkel kan ikke afgøres særskilt ved retten, jf. T:BB 2003.521/1Ø.

T:BB 2003.521/1Ø: I sagen nedlagde lejer påstand om, at rimeligheden af udlejers opsigelse af denne skulle afgøres ved delprocedure. Boligretten afslog dette med henvisning til at denne opdeling var uhensigtsmæssig. Dette tiltrådte landsretten.

Af dommens præmisser fremgår det, at boligretten ikke finder det hensigtsmæssigt at udskille spørgsmålet om opsigelsens berettigelse eller rimelighed til særskilt afgørelse. Dette begrundes med, at *"ved afgørelsen af, om den foretagne opsigelse er rimelig, indgår hensyntagen til blandt andre økonomiske forhold, som tillige vil indgå i en eventuel erstatningsfastsættelse"*. Landsretten stadfæster dommen. Dermed kan dette spørgsmål ikke afgøres særskilt, idet det hænger nøje sammen med erstatningsberegningen.

2.2 Opsigelsen giver ret til erstatning og godtgørelse for goodwill

I henhold til erhvervslejeretten skal udlejer, som udgangspunkt, altid give lejer erstatning når et erhvervslejemål opsiges, uanset om opsigelsen sker på baggrund af opsigelsesgrundene i ELL § 61.

2.2.1 Erstatning

Bestemmelserne om erstatning er at finde i ELL §§ 66 og 67. Bestemmelserne er ufravigelige og gælder for alle erhvervsbeskyttede lejemål uanset, hvornår disse er indgået, jf. ELL § 68. Er lejemålet indgået inden 1. januar 2000, skal hjemlen til erstatningen findes i LL § 89, stk. 6. Ikke-erhvervsbeskyttede lejemål kan efter ELL's ikrafttrædelse den 1. januar 2000 også opnå erstatning efter bestemmelserne. Reglen er jf. ELL § 68 præceptiv, hvilket vil sige, at denne først kan fraviges, når udlejer har opsagt lejer.

Erhvervslejemål indgået før 1. januar 2000 kan dermed ikke opnå erstatning for udlejers opsigelse medmindre det aftales, at erhvervslejelovens kapitel 1-15 fremover skal finde anvendelse.

Udover erstatningen i ELL §§ 66 og 67 kan lejer endvidere opnå erstatning, såfremt udlejers opsigelse er uberettiget. Udlejer har dermed handlet ansvarspådragende og lejer vil kunne kræve fuld erstatning for sit tab, uanset om lejemålet er erhvervsbeskyttet eller ej. Dette også uanset om der i lejekontrakten er indskrevet en erstatningsbegrænsning.⁷

Lejerens ret til erstatning for udlejerens opsigelse er, som nævnt oven for, hjemlet i ELL § 66, stk. 1. Bestemmelsen giver lejer ret til erstatning for udlejers opsigelse, efter ELL § 61, stk. 2. Det vil sige, at alle lejere har ret til erstatning ved opsigelse, med undtagelse af lejere af etablisementslejemål, stalde, garager og lignende, jf. ELL § 61, stk. 1, nr. 1 og 2, jf. ELL § 66, stk. 1, modsætningsvist. Erstatningen for ikke-erhvervsbeskyttede lejemål opgøres som ved erhvervsbeskyttede lejemål. Lejer skal give meddelelse om, hvilke krav denne ønsker at få dækket, med mindre denne allerede har en aftale med udlejer om erstatning, jf. ELL § 66, stk. 2. Herudover giver opsigelse af erhvervsbeskyttede lejemål endvidere lejer ret til en godtgørelse for goodwill. Misligholder lejer lejemålet, har denne hverken krav på erstatning eller godtgørelse for opsigelsen.⁸

Der er i ELL § 66, stk. 2, redegjort for en række tabsposter, som giver ret til erstatning. De udgifter, der kan dækkes, skal relateres til det opsagte lejemål. I bestemmelsen

⁷ Jf. Karin Laursen: Erhvervslejeret, side 415.

⁸ Jf. Niels Gangsted-Rasmussen: Erhvervslejemål med ajourført kontrakt og domme, side 182.

er der nævnt erstatning for flytteudgifter, inventarforringelse, værdien af afskrivninger og forbedringer, driftstab og sagkyndig bistand.

I forbindelse med flytteudgifterne, jf. ELL § 66, stk. 2, nr. 1, kan lejer få dækket udgifter til selve flytningen. Herudover kan denne fx få dækket udgifterne til flyttemeddelelser til kunder, udgift til ændring i vejvisere og lignende. Desuden kan lejer også opnå dækning for udgiften til ændring af brochurer, annoncer, brevpapir osv.⁹ Det er en forudsætning, at virksomheden rent faktisk flytter. Ophører virksomheden i stedet kan lejer ikke få dækket disse udgifter.¹⁰

Lejer kan også få erstatning for inventar, jf. ELL § 66, stk. 2, nr. 2. Eksempler herpå kan være erstatning for maskiner og inventar, der skal tilpasses det nye sted, eller som ikke kan anvendes i de nye lokaler.¹¹ Såfremt enighed ikke kan opnås for erstatningens størrelse, foretages der normalt et syn og skøn. En anden mulighed er, at parterne retter henvendelse til en brancheorganisation med en anmodning om en vurdering. Inventaret erstattes udelukkende for den værdiforringelse, der måtte være og ikke for nyprisen for dette.¹²

I forhold til forbedringer af fx badefaciliteter, jf. ELL § 66, stk. 2, nr. 3, er det den bogførte værdi, der kan erstattes. Det vil sige, at det der kan erstattes, er den værdi, som forbedringerne er nedskrevet til. På den måde kan det formodes, at en lejer, der har mistanke om en eventuel snarlig opsigelse, ikke har interesse i, at foretage driftsmæssige afskrivninger heri, idet lejer derved kan opnå større erstatning. Der kan kun foretages erstatning for forbedringer, hvis ikke lejer har lavet en aftale med udlejer om, at denne skal foretage reetablering af lokalerne.¹³

Som noget nyt i forhold til lejeloven kan lejer nu også få dækket driftstab i flytteperioden, jf. ELL § 66, stk. 2, nr. 4. Driftstab er det tab, som lejer lider ved, at virksomheden ingen indtjening har i flytteperioden. De ansattes ansættelsesforhold kan stadig fortsætte på trods af, at virksomheden flytter lejemål. De ansattes lønninger hører hermed under posten driftstab.¹⁴

I forbindelse med erstatning for sagkyndig bistand, jf. ELL § 66, stk. 2, nr. 5, er der her tale om erstatning for de rimelige og sædvanlige omkostninger, som lejeren har i for-

⁹ Jf. *Halfdan Krag Jespersen*: Karnov 2007, erhvervslejelovens § 66, stk. 2, pkt. 1, note 274.

¹⁰ Jf. *Niels Gangsted-Rasmussen*: Erhvervslejemål med ajourført kontrakt og domme, side 184.

¹¹ Jf. *Halfdan Krag Jespersen*: Karnov 2007, erhvervslejelovens § 66, stk. 2, pkt. 2, note 275.

¹² Jf. *Niels Gangsted-Rasmussen*: Erhvervslejemål med ajourført kontrakt og domme, side 184.

¹³ Jf. *Niels Gangsted-Rasmussen*: Erhvervslejemål med ajourført kontrakt og domme, side 184 og *Halfdan Krag Jespersen*: Karnov 2007, erhvervslejelovens § 66, stk. 2, pkt. 3, note 276.

¹⁴ *Halfdan Krag Jespersen*: Karnov 2007, erhvervslejelovens § 66, stk. 2, pkt. 4, note 277.

bindelse med opsigelsen. Under disse omkostninger hører opgørelsen af erstatningskravet. På den måde hører disse omkostninger til det opsagte lejemål.¹⁵ Det er ikke afgjort hvilke omkostninger, der er tale om, men det må formodes at være udgifter revisor og udgifter til advokaten eller juristen for at orientere lejer om dennes retsstilling både skattemæssigt og juridisk.¹⁶

Bestemmelsen om, hvad der kan erstattes, er ikke udtømmende. De opregnede er tabsposter kun eksempler på, hvad erstatningsopgørelsen og erstatningen kan dække, jf. henholdsvis ELL § 66, stk. 2, og blandt andet ordene ”*andre udgifter, som med rimelighed kan henføres til opsigelsen*” i ELL § 66, stk. 2, nr. 6.

Under bestemmelsen om andre rimelige udgifter kan der ikke være tale om udgifter for lejer på grund af en forhøjet leje. En forhøjet leje kan være udtryk for, at lokalerne er bedre, eller at lejer havde gunstigere vilkår end markedslejen. Herudover skal udlejer heller ikke bære risikoen for, at lejer vælger ikke at drive sin virksomhed videre i et andet lejemål og at virksomheden af denne grund må ophøre.¹⁷

Lejer har jf. ELL § 66, stk. 5, en tabsbegrænsningspligt. Det vil sige, at denne i videst muligt omfang skal søge dispensation fra myndighedspåbud og lovkrav, der ellers ville medføre udgifter til ændringer i lejemålet i opsigelsesperioden. Denne tabsbegrænsningspligt er ikke kun i forhold til inventar, installationer mv., men i forhold til enhver post i erstatningsopgørelsen.¹⁸

ELL § 66, stk. 6-10, indeholder regler om sikkerhedsstillelse for erstatningen og udbetalingen heraf. I bestemmelserne er der fastsat nærmere regler om, hvornår sikkerhed skal stilles, om hvad der forekommer, hvis dette ikke sker og hvem der kan tage stilling til størrelsen af erstatningen ved uenighed.¹⁹

2.2.2 Godtgørelse for goodwill

I modsætning til ikke-erhvervsbeskyttede lejemål, får erhvervsbeskyttede lejemål udover den almindelige erstatning tillige en godtgørelse for goodwill, jf. ELL § 66, stk. 3. Det vil sige, at lejeren skal have en godtgørelse for værdien af kundekredsen, som han mister ved at skulle flytte. Denne værdi er en værdi som beliggenheden faktisk har haft for lejer.

¹⁵ Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2007, erhvervslejelovens § 66, stk. 2, pkt. 5, note 278.

¹⁶ Jf. Niels Gangsted-Rasmussen: Erhvervslejemål med ajourført kontrakt og domme, side 185.

¹⁷ Jf. Karin Laursen: Erhvervslejeret, side 416.

¹⁸ Jf. Karin Laursen: Erhvervslejeret, side 417-418.

¹⁹ Jf. Karin Laursen: Erhvervslejeret, side 428.

Godtgørelsen udgør et års nettooverskud, beregnet som et gennemsnit af de sidste tre års nettooverskud, jf. U.2003.804/2 H.

U.2003.804/2H: Ejeren af et værtshus, havde lejet lokalerne. Lejemålet var uopsigeligt, men på grund af byfornyelse, blev denne opsagt. Ejeren af værtshuset fik forhøjet goodwillstatningen efter LL § 89 med værdien af opsigeligheden. Derudover blev der taget hensyn til, at det var lejers kone, der bestyrede værtshuset, idet lejer havde rygproblemer og dermed ikke kunne bestyre det selv. Her blev erstatningsberegningen ud fra nettooverskuddet klart opadgående, idet der ikke kun blev erstatet for goodwill.

Højesteret fandt i sin begrundelse endvidere, *”at værdien af uopsigeligheden alene skal tages betragtning som en integreret del af en samlet erstatning for goodwill, som svarer til, hvad der ved salg af værtshuset – under hensyn til uopsigeligheden – kunne opnås i goodwill.”*

Dommen bestemte desuden, at goodwillstatningen som udgangspunkt skal fastsættes til gennemsnittet af de sidste tre års nettooverskud før renter og afskrivninger og uden fradrag af vederlag for indehaverens arbejdsindsats.

Det fremgår af dommens præmisser, at goodwillstatningen som udgangspunkt skal beregnes som gennemsnittet af de seneste tre års nettooverskud, jf. også bemærkningerne til loven. Her fremgår det, at godtgørelsen for goodwill ikke er udtryk for erstatning for mistet goodwill i forbindelse med et dokumenteret tab, men derimod en godtgørelse beregnet efter nogle af retspraksis fastlagte principper.²⁰ Når goodwillstatningen skal beregnes som et gennemsnit af de sidste tre års nettooverskud, er der nogle faste procedurer for dette. Goodwillstatningen afgøres på baggrund af virksomhedens skatteregnskab, og er som udgangspunkt ikke den goodwill mv., som vurderes på baggrund af et syn og skøn eller en branchekyndig udtalelse.²¹ Goodwill beregnes på denne måde, for at kompensere for den forskel, der kan være i enkelte års nettoomsætning på grund af særlige forhold.²²

Ved beregningen af goodwill skulle der, jf. lov nr. 55 af 1937, tages hensyn til, om forretningens nettooverskud var påvirket af, at lejen var lavere end sædvanligt for tilsvarende lokaler. Der skulle derfor i erstatningsberegningen også tages hensyn til dette moment.²³

Udgangspunktet om goodwill’ens fastsættelse må dog afvige, når L ikke har ejet virksomheden i tre år på tidspunktet for udlejers opsigelse. Der kan endvidere ske en afvigelse, såfremt lejere driver virksomhed inden for restaurationsbranchen, jf. GD 2005/33B²⁴.

²⁰ Jf. FT 1999-2000 tillæg A, side 1013.

²¹ Jf. *Niels Gangsted-Rasmussen*: Erhvervslejemål med ajourført kontrakt og domme, side 194.

²² Jf. *W. Waltenburg*: Lejelovene af 23. marts 1937, side 97.

²³ Jf. *W. Waltenburg*: Lejelovene af 23. marts 1937, side 103.

²⁴ Sagen blev forligt ved landsretten. Resultatet kendes ikke.

GD 2005.33B: Lejer, der drev et værtshus, blev opsagt af udlejer. Udlejers begrundelse for opsigelsen var, at denne skulle bruge lokalerne til undervisning, idet det ikke længere var tilstrækkelig med de lokaler udlejer hidtil havde rådet over. Lejer fandt sig knyttet til ejendommen, idet denne hidtil havde tjent på, at få værtshuse i nedgang til at gå godt igen. Retten fandt det ubestridt, at lejemålet var erhvervsbeskyttet. Lejer fik derfor erstatning og godtgørelse for goodwill. Beregningen af godtgørelse for goodwill fraveg dog fra hidtidig praksis, idet der ikke forelå tre års regnskab.

Det fremgår af dommens præmisser, at det var ubestridt, at lejemålet var erhvervsbeskyttet og at udlejer derfor skulle betale erstatning og godtgørelse til lejer. Værdien af goodwill skulle fastsættes anderledes, idet: *”der ikke i denne sag foreligger tre års drift fra tidspunktet for opsigelsen, har retten taget udgangspunkt i det seneste regnskab og herefter skønsmæssigt ansat værdien af goodwill til 750.000 kr. excl. moms”*. Derudover fandt retten ikke grundlag for at erstatte for mistet købesum, idet: *”kravet ikke findes at være omfattet af ELL § 66, stk. 2, nr. 6, ligesom kravet heller ikke findes at kunne imødekommes i medfør af almindelige erstatningsregler”*.

Det vil sige, at retten kan tage udgangspunkt i det seneste regnskab og derefter skønsmæssigt fastsætte værdien af goodwill, såfremt der ikke foreligger tre års regnskab.

Den standardiserede beregning kan endvidere fraviges, såfremt denne på grund af særlige forhold er urimelig. Beregningen kan i visse tilfælde give et meget lavt beløb i forhold til den faktisk mistede goodwill, hvor der efter disse omstændigheder ville kunne gives en højere goodwill.²⁵ Dette kan fx være, hvis nettooverskuddet er klart opadgående, eller hvis en stor del af kundekredsen følger med og lejer derved ikke mister så meget, som hvis ikke de flyttede med.

Derudover skal goodwillberegningen endvidere indeholde indtægter fra tipssalg, jf. U.1961.678B.

U.1961.678: hvor en kioskejer fik erstatning for tab af kundekreds, tab på inventar og lager og for flytteudgifter på grund af ejendommens fuldstændige ombygning. Lejer fik erstatning for værdiforringelse af lejerens tilhørende inventar og lager, tab af kundekreds og for flytteudgifter.

Udlejer påstod, at der ikke kunne gives erstatning for tipssalg. Til svar på dette fandt retten, at når der skal gives erstatning for det tab, lejer lider ved forretningens ophør, skal der også tages hensyn til fortjenesten ved tipssalgets ophør, idet dette salg, efter forretningens karakter, også har været en integreret del af omsætningen.

Der skal ifølge dommens præmisser gives erstatning til lejer for det tab, som denne lider ved forretningens ophør. Med hensyn til tipssalget fandt boligretten: *”at der, når der skal ydes sagsøgte erstatning for det tab, han lider ved forretningens ophør, også må tages*

²⁵ Jf. FT 1999-2000 tillæg A, side 1014.

hensyn til, at fortjenesten ved tipssalget ophører, idet dette salg efter forretningens beskaffenhed har været en integrerende del af omsætningen i samme”.

Åbner lejer en forretning i umiddelbar nærhed, kan retten se bort fra goodwillstatningen, jf. ELL § 67, stk. 3:²⁶ *”For de i § 62 nævnte lejeforhold kan boligretten fastsætte, at hele erstatningen og godtgørelsen eller en del heraf skal tilbagebetales til udlejer, hvis lejer på ny åbner virksomhed i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere lokale”.* Dette princip er fulgt i tidligere retspraksis, hvor der skal ske en tilbagebetaling af hele/ en del af erstatningen, såfremt lejer åbner en ny forretning inden for henholdsvis samme branche, en bestemt radius og inden for en nærmere afgrænset periode. Det er ofte inden for en radius af 500meter i luftlinje og inden for de næste et til tre år, jf. blandt andet U.1972.152V. Det samme princip er gældende i U.1974.1030V og U.1979.682Ø.

U.1972.152V: Sagen omhandler et lejemål på 1. sal i en ejendom i Århus, der blev brugt til frisørsalon. Lejer forklarede til støtte for sin påstand, at kunderne til dels kom fra nærliggende kontorer og forretninger. Derudover fik hun også anvist kunder fra turistbureauer og hoteller. Hertil var der dagligt 4-5 strøgekunder.

Udlejer drev en tøjforretning i stueplanet af ejendommen. Sidenhen blev denne forretning udvidet med en herreafdeling bag lejers lokaler på 1. sal. Da det skete udtrykte lejer over for udlejer, at det nok snart var hendes lokaler, der skulle tages i brug til endnu en udvidelse. Derfor begyndte hun forgæves at lede efter andre egnede lokaler i nærheden.

Efter opsigelsen flyttede lejer i andre lokaler i Viby. Her flyttede 1/3 af de hidtidige kunder med. Herudover var der ikke kommet nye kunder til. På denne baggrund tilkendte retten hende en goodwillerstatning. Såfremt lejer fik nye lokaler inden for en radius af 500 meter inden 1 år, skulle erstatningen tilbagebetales.

Det fremgår af præmisserne, at lejer skulle betale erstatningen tilbage, hvis denne inden for en periode på tre år inden for en radius af 500 meter fandt nye lokaler til at drive virksomhed inden for samme branche.

U.1974.1030V: Lejer havde købmand i en ejendom, hvor det i et år havde været bestemt, at den skulle rives ned. Lejers hovedindtægt kom fra de øvrige lejere i ejendommen, samt fra dem der arbejdede i de omkringliggende industribygninger. Da det blev meddelt, at ejendommen skulle nedrives, begyndte de øvrige beboere, at flytte derfra. På denne baggrund begyndte lejer, at sætte prisen ned på varerne og tabte derved en stor del af den fortjeneste, han kunne have haft.

Retten idømte, at udlejer skulle betale lejer erstatning for tabet på varelageret og tabet på inventaret. Denne erstatning blev dog mindre i landsretten, idet lejer ikke skulle have erstatning for den periode, hvor han vidste besked om den forestående nedrivning. Erstatningen skulle tilbagebetales såfremt lejer oprettede forretning inden for en radius af 500 meter inden for 1 år.

Her fremgår det endvidere af præmisserne, at der forefindes begrænsning i goodwillerstatningen, såfremt lejer finder nye lokaler inden for en radius af 500meter inden for et år. I dommen virker det som om, at reglerne i den dagældende lejelov er blevet misbrugt af

²⁶ Jf. *Niels Gangsted-Rasmussen*: Erhvervslejemål med ajourført kontrakt og domme, side 195.

udlejer til at ”udsulte” lejer.²⁷ Ved at opsig de øvrige lejere så lang tid før nedrivningen af ejendommen mistede lejer en væsentlig del af sin indtjening. Derfor blev lejers goodwillstatning væsentligt lavere, end hvis der havde været tale om en kortere opsigelsesperiode.

U.1979.682Ø: Her blev en slagter opsagt, på grund af, at bygningen skulle brandsikres. Udlejer mente ikke, at lejer kunne drive virksomhed i lokalerne, mens dette stod på. Dette var lejer uenig i.

Efter at have besigtiget lejemålet var der enighed fra rettens side om, at det ikke var muligt at drive en slagter der. På baggrund af dette blev lejer idømt en erstatning fra udlejer. En del af erstatningen skulle tilbagebetales, såfremt lejer åbnede en ny forretning i samme branche inden for en luftlinje på 500 meter, inden tre år efter lejemålets ophør.

Sker der på grund af markedsvilkår en stigning i priserne, er dette ikke ensbetydende med, at det er et udtryk for, at der sker en stigning i kundekredsen. Stigningen i nettoomsætninger må udelukkende bero på stigningen i priserne, jf. også U.1961.678.

U.1961.678: hvor en kioskejer blev opsagt. Lejeren fik erstatning for tab af kundekredsen. Erstatningen blev udregnet med henblik på en stabil omsætning fraregnet 1 år med lav omsætning på grund af gadearbejder og fraregnet en stigende omsætning på grund af stigning i varepriserne, som ikke kunne anses som udtryk for en stigning i kundekredsen.

I dommens præmisser fremgår det, at stigningen i omsætningen ikke i sig selv kunne tages som udtryk for nogen reel udvidelse af forretningens kundekreds. På grund af, at der ikke forelå andre oplysninger fandt retten, at det måtte lægges til grund, at forretningens omsætning mængdemæssigt måtte have været stabil. På den baggrund skal der i bedømmelsen af kundekredsens værdi også tages hensyn til markedsvilkårene.

2.3 Genforhandlingsret

Genforhandlingsret er et relativt nyt begreb inden for lejeretten. Ligesom erstatning ved opsigelse af ikke-erhvervsbeskyttede lejemål, kom genforhandlingsretten ind som begreb med ELL's ikrafttrædelse den 1. januar 2000. Genforhandlingsret er en aftale mellem udlejer og lejer om, at udlejer kan kræve hele eller dele af lejeaftalen ændret tidligst efter otte år, jf. ELL § 14, stk. 2. Såfremt udlejer og lejer ikke kan opnå enighed om ændringerne, kan udlejer opsig lejeaftalen. Opsiges lejeaftalen har lejer ret til erstatning, medmin-

²⁷ Jf. også *Niels Gesner: Erhvervslejeret*, side 230.

dre denne ret er fraveget ved aftale, jf. ELL § 14, stk. 4, jf. § 15. Genforhandlingsretten er en undtagelse til uopsigelighedsprincippet.²⁸

Genforhandlingsret er med andre ord en aftale om, at vilkårene for lejemålet kan ændres med bestemte minimumsintervaller. Genforhandlingsret er en fordel for udlejer, idet denne ellers ikke har mulighed for at ændre lejeaftalen, og derfor risikerer at måtte leve med en ringe lejeaftale i lang tid, set fra hans synsvinkel.

Genforhandlingsret er reelt set ikke nødvendig, når det skal fortolkes fra lejers synsvinkel. Denne kunne meddele, at han alternativt opsiges lejemålet, såfremt udlejer ikke samtykker i lejerens forslag til vilkårsændringer.²⁹

Som før nævnt kræver genforhandlingsretten en aftale mellem lejer og udlejer. Dette er hjemlet i ELL § 14, stk. 1, 1. pkt. Aftalen behøver ikke være indgået på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, men kan indgås på et hvilket som helst tidspunkt.³⁰ I ELL § 14, stk. 3 er der formkrav, der skal opfyldes for, at aftalen er gyldig. Aftalen skal ifølge bestemmelsen udformes skriftligt, den skal indeholde oplysninger om, at udlejer, jf. ELL § 14, stk. 8, kan opsiges lejemålet, hvis enighed ikke opnås. Derudover skal aftalen indeholde oplysninger om, at lejer har krav på erstatning, såfremt denne opsiges. Opfyldes disse krav om oplysninger ikke, er aftalen ugyldig. Aftalen om genforhandlingsret kan ikke indgås i erhvervsbeskyttede lejemål, jf. ELL § 14, stk. 3, 2. pkt. Gyldighedsfristen er på et år, jf. ELL § 14, stk. 3. Etårsfristen gælder kun skriftlighedskravet og de to oplysningskrav. Den gælder ikke for spørgsmålet om erhvervsbeskyttelse.

Viser det sig, at lejemålet er erhvervsbeskyttet, er aftalen om genforhandlingsret ugyldig. Dette forekommer også uanset om skriftlighedskravet og oplysningskravene er opfyldt.

I forarbejderne er det anført, at det er aftaletidspunktet, der er afgørende for om lejemålet er erhvervsbeskyttet. Såfremt dette lægges til grund, er det svært at finde ud af, om et lejemål, der er erhvervsbeskyttet på tidspunktet for en genforhandlingsvarsling også var det for fx otte år siden. Her er der en fravigelse af gyldighedsfristen på et år, jf. ELL § 14, stk. 3, 3. pkt., idet denne udelukkende henviser til 1. pkt. Indsigelsen er formentlig ikke omfattet af den femårige frist, jf. forældelsesloven af 1908 herom.³¹ Hertil må der drages den slutning, at indsigelsen formentlig heller ikke er omfattet af den nye forældelseslov af 2007 herom.

²⁸ Jf. *Louise Faber* i U.2004B.321, side 1, spalte 1.

²⁹ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 291.

³⁰ Jf. *Louise Faber* i U.2004B.321, side 1, spalte 2.

³¹ Jf. *Halfdan Krag Jespersen*: Karnov 2007, erhvervslejelovens § 14, stk. 3, note 73.

Udtalelsen om, at aftaletidspunktet er afgørende for, om lejemålet er erhvervsbeskyttet, bryder med hidtidig praksis, der foreskriver at det først er på opsigelsestidspunktet, det kan afgøres om, hvorvidt lejemålet er erhvervsbeskyttet, jf. U.2000.974Ø.

U.2000.974Ø: Hvor udlejer ikke kunne få forhåndsafgørelse om, hvorvidt lejerens var erhvervsbeskyttet. En udlejer ønskede, uden at opsiges lejer, at få boligrettens afgørelse af om lejer var erhvervsbeskyttet gennem et anerkendelsessøgsmål. Boligretten fandt, at det stred mod formålet med erhvervsbeskyttelsesbestemmelsen i lejelovens § 88, når det var uafklaret, om der var en gyldig opsigelsesgrund. Skulle der tages stilling til dette, ville det under alle omstændigheder kræve en ny retssag.

Landsretten stadfæstede boligrettens dom. Derudover henviste denne til, at en afgørelse, der svarede til udlejers påstand, ikke ville hindre lejer i, efter gennemført opsigelse, at opnå en fornyet realitetsprøvelse af en beskyttelses- og erstatningspåstand.

I dommens præmisser fremgår det: *”at § 88 må vurderes i sammenhæng med opsigelsesreglen i § 82 og erstatningsreglen i § 89. Dette bestyrkes af, at lejer ikke kan give et forhåndsafkald på erhvervsbeskyttelsen, fordi § 88 ifølge § 92 er præceptiv. Lejer ville derfor ikke kunne tage bekræftende til genmæle over for appellants påstand under nærværende sag. Yderligere henvises til, at en afgørelse svarende til udlejers påstand efter landsrettens vurdering ikke ville hindre lejer i, efter en gennemført opsigelse, at opnå en fornyet realitetsprøvelse af en beskyttelses- og erstatningspåstand”.*

I sagen fremgår det dermed af præmisserne, at så længe lejemålet ikke er opsagt, kan det ikke afgøres om det er erhvervsbeskyttet eller ej. Erhvervsbeskyttelsen beror derimod på en konkret vurdering af situationen på opsigelsestidspunktet. På den måde kunne det ikke afgøres på forhånd.

Herudover var det i den pågældende sag uklart, om udlejer havde til hensigt, at opsiges lejer. Udlejer havde i 6-7 år truet med opsigelse. På den baggrund fandt retten, at det var: *”uafklaret, hvor aktuelle udlejers planer er, idet der efter det oplyste har været forhandlinger om ejendommens udnyttelse gennem længere tid og på forskellige tidspunkter”.* Derfor kan der drages den slutning, at spørgsmålet om erhvervsbeskyttelse ikke kan afgøres, såfremt en udlejer ikke er konsekvent i sine trusler om opsigelse.

Dommen kunne muligvis have været afgjort anderledes, såfremt udlejer havde været mere konsekvent i sine udtalelser om opsigelse og ikke blot truet om dette i 6-7 år. Havde udlejer reelle hensigter om at opsiges lejer dagen efter, ville situationen have været anderledes. Retten kunne herved tage stilling til spørgsmålet, idet situationen netop var opstået eller var på vej til at opstå. Dermed ophører præceptiviteten og bestemmelsen kan fraviges.

Havde det været lejer, der havde anlagt sag mod udlejer om, hvorvidt lokalerne var erhvervsbeskyttet, havde samme afgørelse været tvivlsom. Afgørelsen kan vække en undren over, hvorfor lejer ikke kan få afgjort på forhånd om lokalerne er erhvervsbeskyttet. En sådan afgørelse kan have betydning for, hvorledes virksomheden disponerer over sine midler og for, hvor offensiv en markedsføring og lignende, der bliver ført. Kan det derimod forhåndsafgøres om et lejemål er erhvervsbeskyttet, vil det give en form for tryghed for lejer og denne kan disponere anderledes end en lejer, der ikke er erhvervsbeskyttet. Dette argument anvender lejer (sagsøgeren) også i sagen som anbringende for sin påstand. Lejer siger, at *"spørgsmålet om, hvorvidt lejemålet er omfattet af de nævnte bestemmelser, har vidtrækkende økonomisk betydning for sagsøger, ligesom sagsøgte også har en reel interesse i at få afklaret, under hvilke betingelser en fremtidig opsigelse kan ske."* På denne måde argumenterer lejer for, at det har en stor betydning, om han, ud over erstatningen, opnår godtgørelse for goodwill.

På trods af disse betragtninger må det formodes, at såfremt en lejer ville have forhåndsafgørelse om dennes erhvervsbeskyttelse, ville domstolen været kommet frem til samme resultat, som i U.2000.974Ø. En forhåndsafgørelse om dette spørgsmål ville stadig ikke rykke ved præceptiviteten i LL §§ 88 og 89 og ELL § 62.

Det fremgår imidlertid ikke, af lovens ordlyd på, hvilket tidspunkt erhvervsbeskyttelsen i forhold til genforhandlingsret skal bedømmes. Dette spørgsmål er udelukkende blevet behandlet i forarbejderne. Her blev det i et svar på et spørgsmål forklaret, at vurderingen skal foretages på aftaletidspunktet for genforhandlingsretten. Det kan diskuteres, hvor stor en retskildemæssig værdi denne udtalelse kan tillægges.³² Lovgivningen selv har større retskildemæssig betydning end forarbejderne. Domstolene er heller ikke direkte forpligtet til at tage hensyn til disse.³³ Der er i de seneste år lagt større vægt på, at inddrage forarbejderne i afgørelser hos domstolene, men når der, som i dette tilfælde, er tale om en enkel udtalelse, der sidenhen ikke bliver uddybet, er der ikke belæg for, at den skal have retskildemæssig betydning af særlig værdi.³⁴

Et andet problem i forhold til, at vurderingen er blevet rykket til aftaletidspunktet er, at hovedparten af de lejemål, der hidtil har været erhvervsbeskyttet ikke længere vil være det i relation til aftalen om genforhandling. Dette er, på baggrund af, at der ikke kan tages

³² Jf. Louise Faber i 2004B.321, side 2-3.

³³ Jf. Morten Wegener: Juridisk metode, side 88.

³⁴ Jf. også Louise Faber i U.2004B.321, side 2-3.

hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet fra lokalerne, hvis lejemålet er nyt. Desuden vil eventuelle ændringer eller forbedringer heller ikke kunne tages med i vurderingen, idet disse endnu ikke er foretaget på aftaletidspunktet. Derudover kan kundekredsen kun inddrages i vurderingen, hvis lejer tager en virksomhed med ind i lejemålet, men her har beliggenheden tilsyneladende ingen betydning og dermed vil lejemålet ikke være erhvervsbeskyttet.³⁵

Det er udelukkende i forhold til genforhandling, at princippet om erhvervsbeskyttelse er ændret. Ved andre opsigelsesgrunde skal erhvervsbeskyttelses vurderingen stadig foretages med udgangspunkt i opsigelsestidspunktet.³⁶

Det kan som tidligere nævnt ikke aftales, at et erhvervsbeskyttet lejemål ikke er erhvervsbeskyttet. Derimod kan lejer og udlejer godt i lejekontrakten indføre, at lejemålet på tidspunktet for indgåelse af genforhandlingsaftalen, typisk indgåelse af lejeaftalen, ikke anses for værende erhvervsbeskyttet. Dette kan, på et senere tidspunkt, hvor der er tvister om dette spørgsmål, give lejeren en strengere bevisbyrde.³⁷

Bliver punktet om, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet, endvidere suppleret med oplysninger om begrundelsen herfor, er bevisbyrden lettere at løfte. Men dette er udelukkende relevant, såfremt vurderingstidspunktet skal ligge på aftaletidspunktet.³⁸

2.4 Tidsbestemte lejemål

Erhvervsbeskyttelsesbegrebet har endvidere betydning ved tidsbestemte lejemål, hvor det tidsbestemte vilkår tilsidesættes. Tilsidesættes det tidsbestemte vilkår i lejeaftalen gælder § 14 om genforhandling, med mindre der er tale om et erhvervsbeskyttet lejemål, jf. ELL § 63, stk. 4. På den måde opnår udlejer genforhandlingsret på samme måde, som var dette aftalt via en genforhandlingsklausul efter ordlyden i lejekontrakten. Grunden til dette er antagelig, at når lejer har samtykket om en aftale om tidsbegrænsning af lejemålet, ville denne tilsyneladende også have indgået aftale om genforhandling.³⁹

Foreligger der en gyldig aftale om en tidsbegrænsning af lejemålet, gælder denne selv om lejer ville have været erhvervsbeskyttet. Foreligger en aftale om tidsbegrænsning, ophører lejemålet ved tidsbegrænsningens udløb. Der er i loven intet anført om, at er-

³⁵ Jf. *Louise Faber* i U.2004B.321.

³⁶ Se i øvrigt *Louise Fabers* diskussion af dette i U.2004B.321.

³⁷ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 295.

³⁸ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 295.

³⁹ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 501 og *Anne Louise Husen og Tove Flygare*: Lejemålets overgang og brugsrettens ophør, side 17.

hvervsbeskyttede lejemål ikke må indgå aftaler om tidsbegrænsning. Det er derfor aldrig aktuelt, at vurdere om lejemålet er erhvervsbeskyttet i et tidsbegrænset lejemål. Bliver tidsbegrænsningen derimod tilsidesat, kan erhvervsbeskyttelsen komme ind i billedet.⁴⁰ Her skal der foretages en vurdering af om lejerens skal have genforhandlingsret, jf. ELL § 14, og her skal vurderingen af erhvervsbeskyttelsen foretages.

Er lejemålet erhvervsbeskyttet har udlejer ikke genforhandlingsadgang. Baggrunden for dette er, at såfremt lejer og udlejer havde aftalt genforhandling, ville denne være ugyldig.⁴¹ Overgangsreglen i ELL § 89, stk. 6 gælder endvidere her. Ifølge denne kan erhvervsbeskyttede lejemål indgået før 1. januar 2000 heller ikke gyldigt indgå aftale om genforhandling.⁴²

Når der skal tages stilling til, hvilket tidspunkt, der skal ligge til grund for vurderingen af, om et lejemål er erhvervsbeskyttet, kan tidspunktet, hvor aftalen om det tidsbestemte vilkår blev indgået eller tidspunktet, hvor det tidsbestemte vilkår tilsidesættes, lægges til grund. Der er ikke i bestemmelsen taget stilling til, hvilket af de to tidspunkter, der er afgørende.

Skulle tidspunktet for vurdering af, om lejemålet er erhvervsbeskyttet ligge ved tidspunktet, hvor aftalen om det tidsbestemte vilkår blev indgået, ville det være vanskeligt at kunne blive betragtet som erhvervsbeskyttet, idet dette er noget, der ofte opnås med tiden. Grunden til, at dette har betydning er, at jo længere en lejer har forretning i lejemålet, des sværere er det, at flytte denne forretning til et andet sted, fordi beliggenhedens betydning stiger med tiden. På denne baggrund skal vurderingen af erhvervsbeskyttelsen ligge på tidspunktet for tilsidesættelsen af det tidsbestemte i aftalen. Her kan der tages højde for hvor længe virksomheden har været drevet i lokalerne, lejerens ændringer af disse samt værdien af kundekredsen, jf. ELL § 62, stk. 2. Derudover ville lejer være klar over, at denne ikke kunne drive forretning fra lokalerne længere end den tidsbestemte periode, mens denne stadig var bundet af aftalen om det tidsbestemte vilkår.

⁴⁰ Jf. *Anne Louise Husen & Tove Flygare*: Lejemålets overgang og brugsrettens ophør, side 34.

⁴¹ Mere herom i afsnittet *Genforhandlingsret*

⁴² Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 506.

3 Erhvervsbeskyttelsesbegrebet

For at finde frem til hvad erhvervsbeskyttelsesbegrebet egentlig dækker over, er det nødvendigt at belyse historikken. Dette for at få et indblik i hvordan erhvervsbeskyttelsesbegrebet har udviklet sig over tid. Dernæst skal det belyses hvad erhvervsbeskyttede virksomheder er contra ikke-erhvervsbeskyttede virksomheder. Herudover belyses metoden til hvordan et lejemål bliver bedømt i, om det erhvervsbeskyttet eller ej. Senere bliver den stedlige forbliven gennemgået. Til slut skal det undersøges, om der er en rød tråd for hvem, der er erhvervsbeskyttet.

3.1 Historik

I henhold til lov af 23. marts 1937, blev der nedsat en voldgiftsret, som skulle afgøre om, hvorvidt et erhvervslejemål var erhvervsbeskyttet eller ej. På denne måde havde domstolen alene kompetencen til, at afgøre om der var sandsynlighed for, at lejemålet var erhvervsbeskyttet. Var denne sandsynlighed til stede, sendte domstolen sagen videre til voldgiftsretten. Voldgiftsrettens formand skulle først forsøge at mægle mellem udlejer og lejer med henblik på at indgå et forlig. Blev dette forlig indgået, blev det indskrevet i voldgiftsrettens retsbog og underskrevet af begge parter. Herefter blev det betragtet som en ny lejekontrakt eller som en aftale om ophævelse af lejeforholdet mod erstatning eller helt uden. Dette forlig kunne tvangsfuldbyrdes.⁴³

Blev forliget ikke indgået, skulle voldgiftsretten ved kendelse afgøre enten at lejemålet skulle fortsætte uopsigeligt i op til fem år eller at lejemålet skulle ophøre. Ved ophør kunne lejer opnå erstatning, men denne eller en del heraf skulle tilbagebetales, såfremt lejer fandt et nyt lejemål inden for en af voldgiftsretten fastsat afstand inden for en tidsfrist på op til tre år.⁴⁴

Loven fra 1937 blev i 1951 optaget som et selvstændigt kapitel i den almindelige lejelov. Lovens systematik blev ændret i 1967. Herefter er det boligretten, der afgør om lejemålet er erhvervsbeskyttet og dermed berettiget til erstatning og godtgørelse for goodwill. Grunden hertil var, at parterne i en sag selv har indflydelse på de lægdommere der udpeges. Derfor var den tidligere ordning inden for erhvervsbeskyttelsessager overflødig. På denne måde blev den særlige boligret for erhvervslejemål afskaffet i 1967.⁴⁵ I 1979

⁴³ Jf. *O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche*: Lejelovene, side 223.

⁴⁴ Jf. *O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche*: Lejelovene, side 224.

⁴⁵ Jf. *Ehlers og Blom*: Kommentar til lejelovene I, side 309.

blev reglerne om erhvervsbeskyttelse inddraget som en integreret del af opsigelsesafsnittet i loven. I forhold til realiteten er loven kun beskedent ændret.⁴⁶

3.2 Hvad er erhvervsbeskyttelse (contra ikke-erhvervsbeskyttelse)

Reglerne om erhvervsbeskyttelse har ikke ændret sig i forhold til udformningen siden 1979. Lejelovens nuværende §§ 88-90 kan tilbageføres til den tidligere lovs § 16.⁴⁷ I 1979 blev der i forhold LL §§ 88-90 sagt, at bestemmelserne fastsætter, ligesom den tidligere Lejelov af 1975 § 16, at en lejer, der er erhvervsbeskyttet ikke uden videre kan opsiges.⁴⁸

Erhvervslejelovens § 62 betegner dermed en erhvervsbeskyttet lejer på samme måde, som lejelovens § 88 gør. En erhvervsbeskyttet lejer er således: *”En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden”*.

En opsigelses berettigelse afhænger af de konkrete forhold, hvor lejerens virksomhed skal vurderes i forhold til udlejerens interesse i at gennemføre opsigelsen.⁴⁹ Såfremt denne afvejning fører til at opsigelsen kan tages til følge, kan lejeren kræve erstatning, når denne er erhvervsbeskyttet.

Tidligere skulle lejer gøre indsigelse mod opsigelsen, før beskyttelsesreglerne kunne få virkning, jf. Lejeloven af 1975 § 16, stk. 2.⁵⁰ Denne del af loven er ikke taget med i den nye lejelov. Den nye lejelovs beskyttelse er derfor gældende, selv når lejer accepterer opsigelsen. Her er det dermed ikke nødvendigt, at udlejer anlægger retssag om opsigelsen. Hvis lejer ønsker at påberåbe sig erhvervsbeskyttelse, er det således lejer, der skal anlægge sag herom.⁵¹

Vil lejeren ikke godkende opsigelsen og dermed kræver godtgørelse for goodwill og erstatning, skal lejer meddele lejeren dette senest seks uger efter, at opsigelsen er kommet frem til denne. Senest seks uger efter lejerfristens udløb, er det udlejers pligt, at anlægge sag ved boligretten, såfremt denne ønsker at opretholde opsigelsen, jf. ELL § 65, stk. 2.

Vil lejeren godkende opsigelsen, skal lejer senest seks uger efter, at opsigelsen er kommet frem, give meddelelse til udlejer. Meddelelsen skal indeholde at lejer godkender

⁴⁶ Jf. H. Kallehaug og Arne Blom: Kommentar til lejelovene I, side 335.

⁴⁷ Lov om leje af 14. februar 1967

⁴⁸ Jf. H. Kallehaug og Arne Blom: Kommentar til lejelovene I, side 336.

⁴⁹ Jf. H. Kallehaug og Arne Blom: Kommentar til lejelovene I, side 335.

⁵⁰ Jf. også H. Kallehaug og Arne Blom: Kommentar til lejelovene I, side 335.

⁵¹ Jf. H. Kallehaug og Arne Blom: Kommentar til lejelovene I, side 335.

opsigelsen, men at denne ønsker erstatning og godtgørelse for goodwill, jf. ELL § 66, jf. ELL § 67, stk. 1. Størrelsen af og sammensætningen af kravet skal fremgå af meddelelsen, jf. ELL § 67, stk. 1. Kravet om meddelelse vedrørende størrelsen af erstatningen og godtgørelsen er ikke sanktioneret.⁵² Lejer skal senest seks uger efter den første frist på seks uger, anlægge sag ved boligretten, ved uenighed om erstatning og godtgørelse, jf. ELL § 67, stk. 2.⁵³

Lejers godkendelse af opsigelsen er en bindende proceserklæring, som afskærer lejeren fra senere, at gøre indsigelse mod opsigelsen. Dette med undtagelse af tilfælde, hvor udlejer har handlet svigagtigt eller givet urigtige oplysninger, der har virket vildledende og bestemmende for lejers adfærd.⁵⁴

Det afgørende for, om det er lejer eller udlejer, der skal anlægge sag, er dermed efter hvilken bestemmelse - § 65, stk. 2, eller § 67, stk. 1 – lejeren gør indsigelse.⁵⁵

Fristen på de seks uger for lejers sagsanlæg ved boligretten kan, efter lovens ordlyd, være en fælde for lejer, idet en overskridelse heraf kan anses som et afkald på erstatning.⁵⁶ Meningen må, som ved de øvrige indsigelsesregler i lejelovgivningen, være at lejer mister sin ret til at gøre indsigelser. Dette såfremt indsigelsen ikke er kommet frem inden fristens udløb, hvis ikke der er angivet nogle særregler.⁵⁷ Det er ikke sikkert, at det har været formålet med bestemmelsen. Det kan også antages, at indsigelsesretten først fortabes efter de almindelige passivitetsregler.

I lejeretten er lejers passivitet forårsaget af lejers og udlejers forhandlinger om erstatning og godtgørelse. Skulle lejer overskride fristen på de seks uger, må det bero på en konkret overvejelse om, hvorvidt lejer på denne måde har givet afkald på erstatning og godtgørelse. Er overskridelse på grund af forhandlinger mellem lejer og udlejer om erstatningen, må udlejer være klar over, at lejer vil kræve erstatning. I disse tilfælde vil det formodentlig ikke afskære lejer fra at kræve erstatning af udlejer, ved senere sagsanlæg. Dette gælder kun, såfremt der ikke er gået så lang tid, at de almindelige passivitetsregler⁵⁸ (længere tids uundskyldelig passivitet) afskærer lejer fra at stille dette krav.⁵⁹

⁵² Jf. FT 1999-2000 tillæg A, side 1015.

⁵³ Jf. også *Halfdan Krag Jespersen*: Karnov 2007, lejelovens § 90, stk. 1, note 721 og FT 1999-2000, side 1015.

⁵⁴ Jf. *H. Kallehaug og Arne Blom*: Kommentar til lejelovene I, side 349.

⁵⁵ Jf. *Halfdan Krag Jespersen*: Karnov 2007, lejelovens § 90, stk. 1, note 721.

⁵⁶ Jf. *Halfdan Krag Jespersen*: Karnov 2007, lejelovens § 90, stk. 1, note 721.

⁵⁷ Jf. *Halfdan Krag Jespersen*: Karnov 2007, lejelovens § 40, stk. 3, note 230

⁵⁸ Denne synsvinkel er *Halfdan Krag Jespersen* ikke enig i Karnov 2007, lejelovens § 90, stk. 1, note 721, jf. lejelovens § 40, stk. 3, note 230.

⁵⁹ Jf. *Niels Gesner*: Erhvervslejeret, side 232.

Drages diskussionen analogt over på reklamationsreglerne i købeloven, er fristen ikke absolut. Bliver debitor forsinket på grund af dennes passivitet i forbindelse med undersøgelse af, om der foreligger misligholdelse kan fristen lettere udskydes frem for, at debitor blot udviser passivitet på grund af manglende handling.⁶⁰ På denne måde må det sluttes, at en sådan forsinkelse er i orden, såfremt denne sker, fordi lejer og udlejer forhandler om erstatningen.

I forhold til udmålingen af erstatningen, har det hele tiden været en del af bestemmelserne, at lejer ikke skulle fraflytte lejemålet, før denne har modtaget den erstatning, som er tilkendt eller der er stillet sikkerhed herfor. Dette var tidligere hjemlet i lejeloven af 1967 § 16, stk. 3. Nu gælder ELL § 66, stk. 6.

Udlejers opsigelse er hjemlet i ELL § 61. Udlejer kan som hovedregel ikke opsig lederen, med mindre der er tale om de i ELL § 61, stk. 1, nævnte lejemål.⁶¹ Andre lejemål kan kun opsiges, når en af de særlige opsigelsesgrunde er til stede i ELL § 61, stk. 2, eller hvis genforhandling afbrydes med opsigelse på grund af uenighed, jf. ELL § 14, stk. 1.

Opsigelsen skal være aktuel. Udlejer kan ikke slippe afsted med, at opsiges på den baggrund, at han vil rive ejendommen ned, jf. ELL § 61, stk. 2, nr. 2, hvorpå han ikke gør det alligevel. Sker dette, kan den opsagte lejer kræve erstatning efter de almindelige erstatningsregler. Udlejer bliver erstatningspligtig, når han på opsigelsestidspunktet vidste eller burde vide at nedrivningen ikke ville ske. Opstår der derimod forhindringer undervejs uden udlejers skyld, er denne ikke erstatningspligtig.⁶²

Ud over de i ELL § 61, stk. 2, nævnte grunde skal opsigelsen af et erhvervsbeskyttet lejemål være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, jf. ELL § 61, stk. 2, nr. 4, jf. ELL § 62, stk. 1. Denne rimelighedsbedømmelse gælder uanset hvilken af de i ELL § 61, stk. 2, opsigelsesgrunde udlejer benytter sig af. Dette med undtagelse af ELL § 61, stk. 2, nr. 3, idet der her er tale om lejers misligholdelse.

Rimelighedsbedømmelsen skal jf. ELL § 62, stk. 2, tage hensyn til hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, lejerens forbedringer af disse samt værdien af kundekredsen.⁶³

Ved opsigelse af et erhvervsbeskyttet lejemål gives der erstatning og godtgørelse for goodwill, jf. ELL § 66, stk. 1.⁶⁴

⁶⁰ Jf. *Viggo Hagstrøm*: Obligationsrett, side 343-349.

⁶¹ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 393.

⁶² Jf. *H. Kallehauge og Arne Blom*: Kommentar til lejelovene, side 303.

⁶³ Mere herom i afsnittet *Hvordan bliver et lejemål erhvervsbeskyttet?*

På denne måde afhænger sondringen mellem et erhvervsbeskyttet contra et ikke-erhvervsbeskyttet lejemål, af udlejers mulighed for at opsige lejemålet og pligten til at betale erstatning og godtgørelse herfor.⁶⁵

3.3 Hvordan bliver et lejemål erhvervsbeskyttet?

En erhvervslejer er, som tidligere nævnt, som udgangspunkt ikke erhvervsbeskyttet fra det tidspunkt, hvor lejemålet begynder. Erhvervsbeskyttelsen er derimod noget, der som udgangspunkt først indtræder for et lejemål med tiden. Bliver et lejemål anset, som værende erhvervsbeskyttet på et givent tidspunkt, er dette heller ikke ensbetydende med, at lejemålet i al tid fremover vil være erhvervsbeskyttet. Der er tale om en konkret vurdering, med udgangspunkt i de konkrete omstændigheder på et givent tidspunkt, hvor lejemålet eksempelvis opsiges af udlejer. Erhvervsbeskyttelsen er blandt andet afhængig af nettoindtjeningen i virksomheden. Begynder denne og dermed kundekredsen at falde, er det ikke sikkert, at lejemålet er erhvervsbeskyttet længere. Grunden hertil er formentlig, at erhvervsbeskyttelsen fordrer, at lejemålets stedlige forbliven har betydning for lejeren. Dette er formodentlig ikke tilfældet, såfremt der ingen goodwill er knyttet til virksomheden. Dette argument har støtte i den godtgørelse for goodwill, som lejeren vil være berettiget til i tilfælde af opsigelse.⁶⁶ Forekommer dette, er det ikke sikkert, at lejer har ret til godtgørelse for goodwill, for udlejers opsigelse, jf. ELL § 66, stk. 3. Godtgørelsen for goodwill kan også bortfalde, hvis trafikale forhold medfører, at beliggenheden ikke længere er god og lejemålet på denne måde ikke længere kan anses for værende erhvervsbeskyttet.⁶⁷

Selv om det her er illustreret, at et lejemål kan være erhvervsbeskyttet på et givent tidspunkt, er dette ikke ensbetydende med, at spørgsmålet kan afgøres af domstolen på dette tidspunkt. Det er ikke muligt at få forhåndsafgjort, om et erhvervslejemål er erhvervsbeskyttet, jf. U.2000.974Ø⁶⁸.⁶⁹

U.2000.974Ø: En udlejer ønskede, uden at opsige lejer, at få boligrettens afgørelse af om lejer var erhvervsbeskyttet gennem et anerkendessøgsmål. Boligretten fandt, at det stred mod formålet med

⁶⁴ Mere herom i afsnittet *Opsigelsen giver ret til erstatning og godtgørelse for goodwill*.

⁶⁵ Jf. *Karin Laursen: Erhvervslejeret*, side 395.

⁶⁶ Se også afsnittet *Genforhandlingsret*.

⁶⁷ Jf. *Niels Gangsted-Rasmussen: Erhvervslejemål med ajourført kontrakt og domme*, side 192.

⁶⁸ Afgørelsen er endvidere beskrevet i T:BB 2000.197 og GD 2000/17.

⁶⁹ Mere herom i afsnittet *Genforhandlingsret*.

erhvervsbeskyttelsesbestemmelsen i lejelovens § 88, når det var uafklaret, om der var en gyldig opsigelsesgrund. Skulle der tages stilling til dette, ville det under alle omstændigheder kræve en ny retssag.

Landsretten stadfæstede boligrettens dom. Derudover henviste denne til, at en afgørelse, der svarede til udlejers påstand, ikke ville hindre lejer i, efter gennemført opsigelse, at opnå en fornyet realitetsprøvelse af en beskyttelses- og erstatningspåstand.

Her fremgår det af præmisserne, at fordi reglerne i LL §§ 88-89 er præceptive, jf. LL § 92, kunne det ikke afgøres, om lejemålet var erhvervsbeskyttet, idet de præceptive regler først kunne fraviges ved en opsigelse. Skulle retten dermed afgøre dette på daværende tidspunkt, ville det ikke hindre lejer i at opnå en ny realitetsprøvelse.⁷⁰

Et andet argument for, at lejemålet ikke ved lejeperiodens begyndelse er erhvervsbeskyttet er, at det, er den af lejerens skabte kundekreds' økonomiske værdi, der beskyttes. Som udgangspunkt er der ikke skabt en kundekreds før lejer har drevet virksomhed i lokalerne. Dermed er det ikke sagt, at det er alle lejemål, der beskyttes, såfremt disse har oparbejdet en kundekreds. Begrænsningen af hvem, der er erhvervsbeskyttet, går ikke kun på kundekredsen, men på en samlet konkret vurdering af, om den stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig værdi og betydning for virksomheden.⁷¹

Der er ikke fastsat en bestemt periode, hvori virksomheden skal have været drevet fra lokalerne. Dette må bero på en konkret vurdering. Det er dermed ikke ensbetydende med, at hvis en butik i én by bliver kendt erhvervsbeskyttet efter en bestemt periode, så skal en anden butik i en anden by også kendes erhvervsbeskyttet. Her kommer også de andre betingelser om lejerens forbedringer og værdien af kundekredsen ind i billedet, jf. ELL § 62, stk. 2.

For at afgøre, om en lejer skal er erhvervsbeskyttet, er der nogle retningslinjer for, hvornår et lejemål tidligst kan betegnes som værende erhvervsbeskyttet. For at afgøre dette, afhænger det af kravene i bestemmelsen i ELL § 62, stk. 2, om hvornår et lejemål tidligst kan betegnes som værende erhvervsbeskyttet. I bestemmelsen er der følgende krav: *"Ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl.a. tages hensyn til hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, lejerens ændringer af disse og værdien af kundekredsen."* Herudover skal beliggenheden, der er omtalt i ELL § 62, stk. 1, *"stedlige forbliven..."* også inddrages i diskussionen af hvor tidligt erhvervsbeskyttelsen indtræder.

⁷⁰ Se også diskussion af afgørelsen i afsnittet *Genforhandlingsret*.

⁷¹ Jf. H. Kallehauge og Arne Blom: Kommentar til lejelovene I, side 341.

3.3.1 Hvor længe virksomheden har været drevet fra de lejede lokaler

I lov nr. 55 af 1937 var momentet om, hvor længe virksomheden har været drevet fra de lejede lokaler allerede en del af loven. Her var argumentet, at kundernes tilknytning til virksomheden afhang af længden af lejeperioden. Jo længere den erhvervsdrivende havde drevet forretning, des større sandsynlighed ville der være for, at dennes kundekreds var knyttet til stedet.⁷²

I forhold til hvor længe virksomheden har været drevet i lokalerne lægges der endvidere vægt på virksomhedens goodwill.⁷³ Begrundelsen for at vægten lægges på virksomhedens goodwill er, at den erhvervsdrivende muligvis ville have kunnet afstå forretningen og derved kunnet have fået en afståelsessum. Afståelsessummen er sammenlignelig med nettoomsætningen.⁷⁴ Udover goodwill afhænger afståelsessummen også af medfølgende inventar, lejemålets beliggenhed, lejemålets stand og lejekontraktens vilkår. Under lejekontraktens vilkår hører afståelsesret, uopsigelighed, tidsbegrænsninger, aftale om genforhandlingsret, lejens størrelse og lejens ændring. Foreligger en aftale om genforhandlingsret, jf. ELL § 14, er denne ugyldig, såfremt lejemålet er erhvervsbeskyttet.⁷⁵

Afståelse, jf. ELL § 55, indebærer, at en ny lejer indtræder i lejemålet på uændrede vilkår, jf. også U.1985.349H.

U.1985.349H: Udlejer påstod, at der ved en sådan overdragelse kunne kræves en forhøjelse af depositum. Retten fandt, at der ikke i kontraktens ordlyd eller det i øvrigt fremkomne var grundlag for en sådan begrænsning i lejers ret. Udlejer måtte derfor acceptere den nye lejer på samme vilkår, som dem, udlejer havde aftalt med den afstående lejer.

Idet det ikke gør sig gældende af kontraktens ordlyd eller det, der i øvrigt er fremkommet, fandtes grundlag for at lejeren, ved afståelsen, begrænses ved, at udlejer kan kræve højere depositum, jf. dommens præmisser.

Dette betyder, at den nye lejer dermed også påtager sig de forpligtelser, der følger af lejekontrakten og i ELL. Herudover opnår lejer også alle de rettigheder, der følger af aftalen. På denne måde kan udlejer, som hovedregel, ikke kræve nye lejevilkår over for den nye lejer.⁷⁶

⁷² Jf. *W. Waltenburg*: Lejelovene af 23. marts 1937, side 97.

⁷³ Se i øvrigt afsnittet *Opsigelsen giver ret til erstatning og godtgørelse for goodwill*.

⁷⁴ Jf. *W. Waltenburg*: Lejelovene af 23. marts 1937, side 97.

⁷⁵ Jf. *Louise Faber*: Afståelsesret og andre former for lejerskifte, side 122-123. Se i øvrigt også afsnittet *Genforhandlingsret* herom.

⁷⁶ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 319.

I ELL § 55, stk. 1, er det fastslået, at en indrømmet afståelsesret betyder, at den nye lejer skal drive erhverv inden for samme branche. Er der ikke angivet nogen branche i lejekontrakten, kan lejer alene afstå til den branche, som denne driver virksomhed inden for i de lejede lokaler. Her er det for udlejer vigtigt, at angive en branche i lejekontrakten. Hvis denne ikke gør det, kan lejer løbende ændre branche, med henblik på senere at afstå til den pågældende branche.⁷⁷

Reglerne om afståelsesret er deklatoriske. På denne måde kan lejer og udlejer aftale, at en afståelse ikke skal have de omtalte retsvirkninger.⁷⁸

Har lejer aftalt afståelsesret med udlejer opstår problematikken, såfremt lejer sælger sin virksomhed til en anden. Afstår lejer lejemålet ved overdragelsen af virksomheden, er det et spørgsmål om, hvorvidt erhvervsbeskyttelsen følger personen (virksomheden) eller lejekontrakten. Det vil sige, at såfremt den lejer, der driver virksomhed i et erhvervsbeskyttet lejemål, som tidligere lejer har afstået til denne, skal lejer finde ud af, om denne kan anses for værende erhvervsbeskyttet. Lejer skal desuden finde ud af, om det er den tid virksomheden har været drevet fra lokalerne eller om det skal afgøres fra det tidspunkt, hvor den nye lejer har overtaget virksomheden. Med andre ord er spørgsmålet, om den nye lejer succederer i erhvervsbeskyttelsesvurderingen, jf. også U.2001.2177Ø.

U.2001.2177Ø⁷⁹: I dommen ville udlejer opsiges lejer, idet han selv skulle bruge lokalerne til eksponering af det tøj, som han solgte. Udlejer havde hidtil drevet forretning med brugskunst, møbler og tøj fra de lokaler, der lå bagved lejemålet og det var nu nødvendigt, at skulle eksponere varerne, fordi markedet ikke længere var så godt. Lejer havde overtaget sin fars herrefrisør, som han havde drevet siden 1977. Sidenhen udvidede lejeren den til også at skulle være damefrisør. Med tiden ansatte lejer endvidere tre medarbejdere. Lejer og udlejer var enige om, at lejemålet er erhvervsbeskyttet.

Landsretten lagde, i sin afgørelse, vægt på, at udlejers forhold skulle vægtes tungere end lejers i forhold til det rimelige i opsigelsen. Lejer skulle derfor fraflytte lejemålet, men idet det var ubestridt, at lejemålet var erhvervsbeskyttet, skulle udlejer betale lejer en erstatning for goodwill.

Af boligrettens bemærkninger fremgår det, at der er drevet frisørvirksomhed i de lejede lokaler siden lejeaftalens indgåelse i 1959. Dette er på trods af, at lejer havde overtaget forretningen og dermed lejemålet fra sin far i 1988. Landsretten berører ikke spørgsmålet om succession, men skriver blot, at det er ubestridt, at lejemålet er erhvervsbeskyttet.⁸⁰

Successionen i erhvervsbeskyttelsen er dog forudsat af, at den nye lejer fortsætter den virksomhed, som den tidligere lejer drev fra de lejede lokaler. Er denne forudsætning op-

⁷⁷ Jf. *Niels Gangsted-Rasmussen*, Erhvervslejemål med ajourført kontrakt og domme, side 152.

⁷⁸ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 319.

⁷⁹ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2001.497Ø og GD 2001/50

⁸⁰ Jf. også *Louise Faber*: Afståelsesret og andre former for lejerskifte, side 190.

fyldt, skal længden af lejeperioden, hvori virksomheden har været drevet fra de lejede lokaler, værdien af kundekredsen, lejers indretning af lokalerne mv. medgå uden at tage hensyn til, at der er sket lejerskifte.⁸¹

Når den periode, hvor virksomheden har været drevet fra de lejede lokaler, skal tages i betragtning, tages der i lovgivningen og retspraksis højde for, at erhvervsbeskyttelsen kommer med tiden for nogle lejemål, mens andre lejemål er erhvervsbeskyttet fra starten. Det er fx butikskæder, som fx Matas, der må formodes, at blive betragtet som erhvervsbeskyttet fra starten af lejeperioden. Grunden til dette er, at butikken er kendt af kunderne i forvejen. På denne baggrund skal der ikke bruges samme tid på, at oparbejde et renommé, fx som hvis der havde været tale om en frisørsalon eller en tøjforretning, der ikke handler med specialvarer.

Derimod kan erstatningen ikke blive så høj ved kædebutikkerne, som ved andre virksomheder. Kædebutikkerne handler ofte med et bestemt mærke og det må formodes at i hvert fald nogle af kunderne følger med og stadig handler hos den pågældende lejer et andet sted i byen. Hvilket taler imod erhvervsbeskyttelsen. Men det, at der dog er nogle af kunderne, der kommer på grund af beliggenheden er dog tilstrækkeligt for at lejemålet er erhvervsbeskyttet, jf. T:BB 1999.67V.⁸²

T:BB 1999.67V: Sagen vedrører en tøjforretning ved navn NOA-NOA, der blev opsagt på grund af, at lejer selv skulle bruge lokalerne til krostue i forbindelse med den eksisterende kro i ejendommen. Den eksisterende kro lå oven på lejers lokaler, der lå i kælderen. Udlejer forklarede, at de i løbet af årene var opstået et behov for, at have krostuen i kælderen. Denne krostue skulle bruges til, at servere drikkevarer, mens kroen i stueetagen var til spisegæsterne.

Lejers butik havde ligget i ejendommen i 12-13 år og på grund af forretningens karakter fandt boligretten, at lejemålet var erhvervsbeskyttet. Landsretten tiltrådte at lejemålet var erhvervsbeskyttet, men at lejers behov for at blive i ejendommen måtte vige for udlejers behov for at benytte lokalerne til krostue. Lejers erstatning fastsattes til ca. halvdelen af det gennemsnitlige overskud de seneste tre år, idet en del af kunderne fortsat ville handle hos lejer efter flytning til et andet sted i byen.

Her fremgår det af dommens præmisser, at tøjforretningen kun kunne få halvdelen af det gennemsnitlige nettooverskud erstattet, idet en del af kunderne måtte antages fortsat at ville handle hos lejeren, såfremt denne måtte finde lokaler et andet sted i byen.

⁸¹ Jf. *Louise Faber*: Afståelsesret og andre former for lejerskifte, side 190.

⁸² Mere herom i afsnittet *Stedlig forbliven*.

Derved må der kunne drages den slutning, at specialforretninger, hvor kunderne til tider kommer langvejs fra også må kunne være erhvervsbeskyttet, hvis nogle af kunderne kommer på grund af beliggenheden.⁸³

For de lejemål, der ikke kan anses for værende erhvervsbeskyttet fra starten af, er der andre faktorer, der må spille ind. Her skal der være et sammenspil mellem de i ELL § 62, stk. 2, anførte grunde. Har en virksomhed mange strøgkunder, kan det tale for erhvervsbeskyttelse, jf. U.1963.876Ø.

U.1963.876Ø: Lillebilforretning faldt ind under lejelovens bestemmelser om erhvervsbeskyttelse. Lejemålet omfattede et areal til holdeplads for to lillebiler samt en parkeringsplads til 6 personbiler, et rum til kontor, telefon og opholdsrum for chaufførerne. Lejer havde lejet lokalerne siden 1937. I lejekontrakten var det anført, at såfremt virksomheden skulle sælges til en anden, skulle denne godkendes af udlejer inden han kunne overtage lejemålet. Lillebilforretningen blev solgt og forhandlingerne om godkendelsen gik i gang. Forhandlingerne trak ud og efter et stykke tid, opsagde udlejer den nye lejer.

Ifølge boligrettens kendelse var lejemålet ikke erhvervsbeskyttet. Denne kendelse blev derefter kærret til østre landsret. I landsretten anvendtes en skønsmand. Denne udtalte, at det afgørende for erhvervsbeskyttelsen var den stedlige forbliven og ikke hvor mange, der var ansat, idet dette bestemmes af, hvor mange kunder forretningen havde. I denne sag var det 1/3 af kunderne, der var ”strøgkunder”. Derudover blev der også lagt vægt på det lange åremål, der havde været drevet lillebilforretning på stedet.

På denne baggrund fandt landsretten, at virksomhedens stedlige forbliven i ejendomme var af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Lejemålet var dermed erhvervsbeskyttet.

Det fremgår af dommen præmisses, at idet virksomheden har været drevet fra lokalerne i 26 år og på grund af det væsentlige antal strøgkunder denne havde, var virksomhedens stedlige forbliven i ejendommen af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Derfor var lillebilforretningen erhvervsbeskyttet.

3.3.2 Lejerens ændringer af de lejede lokaler

En virksomhed kan også have væsentlig interesse i at forblive i ejendommens lokaler, på grund af disses indretning og ikke på grund af, at lokalerne har nogen kundemæssig betydning. Lokalerne er således særligt egnede til virksomhedens formål. Et eksempel på dette kan være, at de lejede lokaliteter omfatter en, for lejer, nødvendig hestestald og på grund af forholdenes udvikling, er det ikke muligt at skaffe lignende lokaler andre steder i den pågældende bydel. Denne interesse beror ikke på stedets kundemæssige værdi, men på indretningen af lokalerne. Derfor kan lejemålet være beskyttet efter ELL § 62.⁸⁴

⁸³ Jf. *Niels Gangsted-Rasmussen*: Erhvervslejemål med ajourført kontrakt og domme, side 191.

⁸⁴ Dette synspunkt er også delt af: *O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche*: Lejelovene, side 212-213.

I forbindelse med lejerens ændringer af de lejede lokaler, skal der erstattes for installationer m.v. der ikke kan medtages. Disse installationer kan være badefaciliteter til personale, udluftningsanlæg, tyverisikring eller en integreret ovn ved en slagter. Erstatningsopgørelsen beror på den bogførte værdi. Har lejereren derimod pligt til at reetablere lokalerne inden fraflytning, jf. lejekontrakten eller tillæg hertil, kan der ikke erstattes.⁸⁵

Et eksempel på en dom, hvor der blev givet erstatning for lejerens ændringer af lokalerne er U.1961.678, hvor lejer havde installeret køleanlæg m.v. i sin kiosk.

U.1961.678: hvor en kioskejer fik erstatning for tab af kundekreds, tab på inventar og lager og for flytteudgifter på grund af ejendommens fuldstændige ombygning. Lejer fik erstatning for værdiforringelse af lejerens tilhørende inventar, køleanlæg, installationer og lignende på grund af, at forretningen måtte flytte, sammenlignet med dettes værdi, såfremt forretningen var blevet i lokalerne. Lejer fik erstatning for tab af kundekredsen. Denne blev udregnet med henblik på en stabil omsætning fraregnet 1 år med lav omsætning på grund af gadearbejder og fraregnet en stigende omsætning på grund af stigning i varepriserne, som ikke kunne anses som udtryk for en stigning i kundekredsen.

Af dommens præmisser fremgår det, at erstatningen gives på grund af det synspunkt, at lejer ikke ville have mistet noget, såfremt denne havde fortsat sin forretning i lokalerne.

Fra 1958-loven til lovændringen i 1967 var udgangspunktet, at der kun kunne gives erstatning, såfremt lejer blev opsagt på grund af, at udlejer selv skulle bruge lokalerne. Der var ikke hjemmel i loven til, at give erstatning for opsigelse på grund af ejendommens nedrivning. Kun i særlige tilfælde blev en sådan erstatning givet. Dette fremgår endvidere af U.1967.144H.

U.1967.144H: Lejeren af et butiksljemål blev opsagt på grund af, at udlejer ville rive ejendommen ned, for at opføre en ny ejendom til eget brug. Lejeren købte en lignende forretning i en anden by, fordi denne ikke kunne skaffe sig andre lokaler. Herefter holdte lejer ophørsudsalg. Retten antog, at der ikke kunne gives erstatning for tab af kundekreds på grund af den dagældende lovgivning. Derimod fik lejereren erstatning for forringelse af varelagerets værdi som følge af opsigelsen og på grund af, at lejer var nødt til at realisere dette.

Af dommens præmisser fremgår det, at: *”varelagerets værdi for indstævnte må antages at være forringet som følge af den ved opsigelsen forcerede realisation af varelageret”*. På denne baggrund måtte udlejer betale en erstatning til lejer (dissens). Der kunne ikke gives erstatning for tabt kundekreds på grund af lovgivningen.

⁸⁵ Jf. *Anne Louise Husen og Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, side 115.

Når der også lægges vægt på lejerens ændringer af de lejede lokaler, er det udelukkende ændringerne i *de opsagte lokaler*, der skal gives erstatning for.⁸⁶ Denne hovedregel er dog fraveget i U.1965.610/2.

U.1965.610/2: På grund af at ejendommen skulle nedrives, var indehaveren af en massageklinik med kiropraktik nødsaget til, at skulle indrette sig i en anden ejendom i nærheden. Lejer anerkendte opsigelsens gyldighed, men anså sig beskyttet efter reglerne om erhvervsbeskyttelse i lejeloven. Derfor påstod han erstatning for flytteudgifter, forringelse af inventar og omkostningerne for indretningen i den anden ejendom.

Til støtte for sin påstand, gjorde lejer gældende, at mange af hans hidtidige patienter ikke fulgte med, idet de var svært gående og enten boede i nærheden, eller kom dertil med offentlige transportmidler.

Retten anså det for godtgjort at lejemålet er erhvervsbeskyttet. Retten fandt endvidere, at lejer ikke kunne opnå erstatning for tabet af kundekredsen, idet denne ikke har påstået dette. Derimod fik han erstatning for udgifterne for indretningen i de nye lokaler, samt flytteudgifter og forringelsen af inventaret.

Fravigelsen forefindes, idet dommens præmisser giver udtryk for, at lejer får erstatning for ændringer, som denne var nødsaget til at foretage i *de nye lokaler*. Begrundelsen var, at lejer kunne opnå denne erstatning, fordi denne ikke havde påstået erstatning for tab af kundekredsen. På denne baggrund fandt retten, at der i den daværende lovgivnings § 80, stk. 2, var hjemmel til at give denne erstatning.

3.3.3 Værdien af kundekredsen

Det er ikke værdien af kundekredsen i sig selv, der giver det rigtige indtryk af, om et erhvervslejemål er erhvervsbeskyttet eller ej. Derimod er det arten af kunder, som virksomheden har, der skal tillægges betydning. Det rigtige spørgsmål i forbindelse med en opsigelse af lejemålet, er om kundekredsen i væsentligt omfang vil forsvinde, såfremt virksomheden er nødt til at flytte fra stedet⁸⁷, jf. U.1950.17H

U.1950.17H: Lejemålet kunne ikke anses for værende erhvervsbeskyttet. Kunderne kom fra hele byen og udenbys.

Der er en formodning for, at U.1950.17H ville have været afgjort anderledes i dag, idet der nu også lægges vægt på, at kunderne alligevel færdes i området. Herudover arbejdes der med en større radius, på grund af udviklingen inden for transport.

⁸⁶ Jf. *Anne Louise Husen og Tove Flygare*: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 115-116.

⁸⁷ Jf. *O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche*: Lejelovene, side 229.

Når spørgsmål om kundekredsen formodentlig vil forsvinde ved virksomhedens flytning, er det klart, at butikker med konsumvarer, der ofte henvender sig til en begrænset kreds af kunder der færdes i det omkringliggende miljø skal findes erhvervsbeskyttet.⁸⁸ Tidligere var det tilstrækkeligt med kunder fra samme beboelseskompleks, hvori den pågældende butik lå, idet der ikke var samme transportmuligheder, som i dag. Her var det givet, at kunderne ikke kunne flytte med. Nu er der større sandsynlighed for at kunderne følger med, idet der er større sandsynlighed for, at kunderne vil køre længere for at handle hos virksomheden. Dette er selvfølgelig kun til en vis grænse.

Dette synspunkt må dog være anderledes, når der er tale om virksomheder, der henvender sig til kunder, der er gangbesværede eller på anden vis har sværere ved at komme frem, jf. U.1965.610/2.

U.1965.610/2: På grund af at ejendommen skulle nedrives, var indehaveren af en massageklinik med kiropraktik nødsaget til, at skulle indrette sig i en anden ejendom i nærheden. Lejer anerkendte opsigelsens lovlighed, men anså sig beskyttet efter reglerne om erhvervsbeskyttelse i lejeloven. Derfor påstod han erstatning for flytteudgifter, forringelse af inventar og omkostningerne for indretningen i den anden ejendom.

Til støtte for sin påstand, gjorde lejer gældende, at mange af hans hidtidige patienter ikke fulgte med, idet de var svært gående og enten boede i nærheden, eller kom dertil med offentlige transportmidler.

Retten anså det for godtgjort at lejemålet er erhvervsbeskyttet. Retten fandt endvidere, at lejer ikke kunne opnå erstatning for tabet af kundekredsen, idet denne ikke har påstået dette. Derimod får han erstatning for udgifterne for indretningen i de nye lokaler, samt flytteudgifter og forringelsen af inventaret.

Af dommens præmisser fremgår det, at den stedlige forbliven var af væsentlig betydning og værdi for lejers virksomhed. Derved kunne lejer få erstatning for flytteomkostninger og betaling for forringelse af inventaret. Lejer ville endvidere have kunnet få erstatning for tabet af kundekredsen, såfremt denne havde påstået dette under retssagen. Dette følger af rettens udtalelse i præmisserne: *”idet der efter rettens opfattelse findes den fornødne hjemmel hertil i lejelovens § 80, stk. 2, i tilfælde, hvor sagsøgte ikke kræver sig tillagt erstatning for tab af kundekreds, men hvor han på den anden side har været tvunget til at afholde udgifter til indretning af andre erhvervslokaler”*.

På denne måde kan der drages den slutning, at hvis en lejer ikke kræver erstatning for tab af kundekreds, kan denne stadig opnå erstatning for flytteudgifter og tab på inventar. Erhvervsbeskyttelsen er dermed også afhængig af de øvrige udgifter i forbindelse med opsigelsen og ikke kun afhængig af kundekredsen og dermed virksomhedens goodwill.

⁸⁸ Jf. O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene, side 229.

Det har endvidere betydning, om der er tale om store og særprægede butikker, hvor kunderne ikke blot kommer fra de omkringliggende beboelser, men hvor butikken opsøges på grund af dens eller særlige karakter, uanset om kunderne skal køre kort eller langt for at komme dertil. Kundernes særlige tilknytning til butikken får i denne forbindelse en anden betydning.⁸⁹

Er virksomheden hovedsagligt baseret på telefonordrer eller ordrer via internettet er en opsigelse efterfulgt af en flytning af mere underordnet for lejeren og dennes kundekreds. I disse tilfælde kan virksomheden tage telefonnummeret og internetadressen med sig og det er forholdsvis let, at foretage en adresseændring over for kunderne, jf. også U.1984.374H.

U.1984.374H: Sagen handler om et vikarbureau (MANPOWER) der blev opsagt. Vikarbureauet var beliggende i en ejendom, der var kendt som MANPOWER-bygningen, idet der på den ene gavl var en stor reklame for bureauet.

Retten fandt, at lejemålet ikke var erhvervsbeskyttet, fordi dets *stedlige forbliven* var uden væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Grunden hertil var, fordi dets kunder henvendte sig om vikarasistance og det ikke kunne antages, at vikarbureauets stedlige forbliven havde betydning for disse. En stor del af de omhandlende virksomheder samt arbejdstagere var beliggende uden for byen. Desuden ville de let kunne underrettes om lejers nye adresse.

Af dommens præmisser fremgår det, at lejers kunder var hjemmehørende uden for det område, hvor vikarbureauet lå. Herudover blev der under taksationskommissionens behandling af sagen fundet, at virksomheden pr. brev kunne underrette såvel de arbejdssøgende, som de arbejdsgivere (virksomhedens kunder), der havde tilknytning til virksomheden, om en adresseændring. På denne måde ville virksomhedens flytning ingen betydning have.

Har lejer endvidere et kartotek over sine kunder må formodningen desuden være, at der ikke kan idømmes erhvervsbeskyttelse. Lejer kan herved lettere underrette sine kunder om en flytning, jf. også U.1966.622/2V.

U.1966.622/2V: Lejer, der var vulkanisør lejede nogle lokaler til sin virksomhed i en ejendom i centrum af Silkeborg. Herudover havde lejer også værksted i udkanten af byen. Udlejer op sagde lejer med henblik på, at rive ejendommen ned.

Retten fandt, at lejer i et ikke ubetydeligt omfang havde mulighed for at bevare kundekredsen. Derfor var lejer ikke erhvervsbeskyttet og havde af denne grund ikke krav på erstatning for tabet af kundekredsen.

⁸⁹ Jf. O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene, side 229.

Det fremgår af dommens præmisser, at: *”de indstævnte har økonomisk interesse i at bevare dette forretningssted samtidig med, at virksomheden udøves fra de nyerhvervede forretningslokaler i Ringvejskvarteret, findes det ikke bl. a. når henses til, at de indstævnte på antages at have mulighed for i et ikke ubetydeligt omfang at bevare deres kundekreds”*. Lejemålet var på denne baggrund ikke erhvervsbeskyttet og en erstatning herfor kunne ikke gives.

Formodningen er virksomheden ikke er erhvervsbeskyttet, såfremt hovedparten af dennes kunder er store kendte (erhvervs)kunder. Er hovedparten derimod mindre og ukendte strøgekunder, er det vanskeligt for lejer, at underrette disse kunder. Derfor er formodningen også, at jo flere store og kendte kunder virksomheden har, des større er formodningen for, at lejemålet ikke kan anses for værende erhvervsbeskyttet.⁹⁰

I nogle tilfælde kan erhvervslokaler dog anses for erhvervsbeskyttet, selv om det ikke nødvendigvis er strøgekunder, der er hovedparten af lejers kundekreds, men hvor lejer handler med en vare af et bestemt mærke. I denne forbindelse kan T:BB 1999.67V nævnes.

T:BB 1999.67V: Sagen vedrører en tøjforretning ved navn NOA-NOA, der blev opsagt på grund af, at lejer selv skulle bruge lokalerne til krostue i forbindelse med den eksisterende kro i ejendommen. Den eksisterende kro lå oven på lejers lokaler, der lå i kælderen. Udlejer forklarede, at de i løbet af årene var opstået et behov for, at have krostuen i kælderen. Denne krostue skulle bruges til, at servere drikkevarer, mens kroen i stuen var til spisegæsterne.

Lejers butik havde ligget i ejendommen i 12-13 år og på grund af forretningens karakter fandt boligretten, at lejemålet var erhvervsbeskyttet. Landsretten tiltrådte at lejemålet var erhvervsbeskyttet, men at lejers behov for at blive i ejendommen måtte vige for udlejers behov for at benytte lokalerne til krostue. Lejers erstatning fastsattes til ca. halvdelen af det gennemsnitlige overskud de seneste tre år, idet en del af kunderne fortsat ville handle hos lejer efter flytning til et andet sted i byen.

Af dommens præmisser fremgår det, at lejemålet var erhvervsbeskyttet, selv om lejer kunne drive forretningen videre et andet sted i byen. Landsretten udtaler, at lejer må fraflytte lejemålet *”mod en erstatning efter lejelovens § 89, der, som sagen er oplyst, og under hensyn til, at en del af kunderne må antages fortsat at ville handle hos indstævnte efter en flytning til et andet sted i Thisted, skønmæssigt fastsættes til 100.000 kr. svarende til ca. halvdelen af det gennemsnitlige overskud i de seneste tre år.”*

På denne måde kan et lejemål godt være erhvervsbeskyttet selv om hovedparten af lejers kunder ikke er strøgekunder. Retten korrigerer blot erstatningen, i dette tilfælde til halvdelen af en almindelig goodwillstatning.

⁹⁰ Jf. O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene, side 230.

Når det, i visse lejemål, tager længere tid, at blive erhvervsbeskyttet, beror denne betragtning på, at det er den kundekreds, som lejereren har skabt, der har betydning for erhvervsbeskyttelsen. Formålet er, at beskytte den økonomiske værdi af kundekredsen.⁹¹ Nogle erhverv tager det længere tid end andre, at skabe en kundekreds. Hertil kommer også de kunder, som handler i butikken, fordi de alligevel færdes der og på denne baggrund vælger at handle der.

I forhold til skønnet med hensyn til kundekredsens betydning og værdi, er det af afgørende betydning, om kundekredsen er stabil eller endda i vækst eller om den er faldende. Er kundekredsen stabil er formodningen, at lejereren har interesse i virksomhedens stedlige forbliven, mens interessen i den stedlige forbliven formodes svækket i tilfælde, hvor kundekredsen er faldende.⁹² Dette har endvidere betydning for erstatningsfastsættelsen efter ELL § 66, stk. 3, hvor goodwillberegningen beror på gennemsnittet af de seneste tre års nettoomsætning.⁹³

Det er ikke til at sige præcist, hvor stor en andel af kunderne, der ikke skal følge med i lejerens nye lokaler, såfremt lejer kan finde tilsvarende lokaler, der er egnet til dennes behov. Dette beror på retspraksis, men denne er ikke entydig.

U.1944.241H: En restauration, beliggende i Aalborg Rutebilstation, ville erklæres for erhvervsbeskyttet, idet lejer mente, at 2/3 dennes kunder besøgte restauranten, fordi den var tilknyttet rutebilstationen. Under dissens (3 mod to dommere) afsagde retten, at restauranten ikke havde en sådan tilknytning til rutebilstationen, at den kunne anses for værende erhvervsbeskyttet.

I U.1944.241H, følger det af dommen, at det ikke var sandsynliggjort, at hovedparten af kunderne i en restaurant beliggende i en rutebilstation hidrørte fra rutebilstationens besøgende (dissens). To af dommerne mente ikke, at en virksomhed kunne oparbejde erhvervsbeskyttelse på baggrund af andres kundelag, mens de sidste tre dommere ikke mente at restauranten havde en sådan tilknytning at den var erhvervsbeskyttet. Lejer havde i sagen forklaret, at 2/3 af dennes kunder besøgte restauranten, men fordi dette ikke var dokumenteret var denne andel af kunder, som lejer ville miste ved opsigelse ikke tilstrækkeligt. Alle dommerne var dog enige om, at lejemålet var erhvervsbeskyttet.

Det fremgår ikke af dommen, hvordan dokumentationen af, hvor kunderne kommer fra, skal komme. Men der må være en formodning for, at lejer i dette tilfælde skal aner-

⁹¹Jf. H. Kallehaug og Arne Blom: Kommentar til lejelovene I, side 341.

⁹²Jf. O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene, side 231-232.

⁹³Jf. mere herom i afsnittet *Opsigelsen giver ret til erstatning og godtgørelse for goodwill*.

kendes som et etablissemmentslejemål, jf. ELL § 61, stk. 1, for at opnå erstatning og godtgørelse for goodwill, jf. ELL § 66, stk. 2 og 3, såfremt lejemålet skal anerkendes som erhvervsbeskyttet, jf. ELL § 62.

U.1963.876Ø: Lillebilforretning faldt ind under lejelovens bestemmelser om erhvervsbeskyttelse. Ifølge boligrettens kendelse var lejemålet ikke erhvervsbeskyttet. Denne kendelse blev derefter kæret til østre landsret.

I landsretten anvendtes en skønsmand. Denne udtalte, at det afgørende for erhvervsbeskyttelsen er den stedlige forbliven og ikke hvor mange, der er ansat, idet dette bestemmes af, hvor mange kunder forretningen har. I denne sag var det 1/3 af kunderne, der er ”strøgekunder”. Derudover blev der også lagt vægt på det lange åremål, der havde været drevet lillebilforretning på stedet. På denne baggrund fandt landsretten, at virksomhedens stedlige forbliven i ejendomme var af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

I U.1963.876Ø om en taxivirksomhed, der blev opsagt af udlejer, var det tilstrækkeligt, at 1/3 af kunderne, der var strøgekunder. Disse strøgekunder var kunder, som henvendte sig direkte på de holdepladser, som tilhørte lejemålet. Det vil sige, at 1/3 af kunderne var anonyme kunder, som virksomheden ikke havde mulighed for at underrette om en eventuel flytning af virksomheden til.

U.1972.152V: Sagen omhandler et lejemål på 1. sal i en ejendom i Århus, der blev brugt til frisørsalon. Lejer forklarede til støtte for sin påstand, at kunderne til dels kom fra nærliggende kontorer og forretninger. Derudover fik hun også anvist kunder fra turistbureauer og hoteller. Hertil var der dagligt 4-5 strøgekunder.

Udlejer drev en tøjforretning i stueplanet af ejendommen. Sidenhen blev denne forretning udvidet med en herreafdeling bag lejers lokaler på 1. sal. Da det skete udtrykte lejer over for udlejer, at det nok snart var hendes lokaler, der skulle tages i brug til endnu en udvidelse. Derfor begyndte hun forgæves at lede efter andre egnede lokaler i nærheden.

Efter opsigelsen flyttede lejer i andre lokaler i Viby. Her flyttede 1/3 af de hidtidige kunder med. Herudover var der ikke kommet nye kunder til. På denne baggrund tilkendte retten hende en goodwillstatning. Såfremt lejer fik nye lokaler inden for en radius af 500 meter inden 1 år, skulle erstatningen tilbagebetales.

Begrebet strøgekunder bruges endvidere i U.1972.152V, hvor en frisør blev opsagt af udlejer. Lejer havde dagligt 4-5 strøgekunder ud over hendes faste klientel og ud over de kunder, der opsøgte salonen på grund af en anbefaling fra byens turistbureauer og hoteller. Lejer kunne ikke finde nye lokaler i samme by og måtte derfor flytte frisørsalonen til en anden by. På denne baggrund mistede lejer både muligheden for strøgekunder. Derudover mistede lejer også muligheden for at få kunder igennem anbefalingerne. Det fremgår ikke af dommen hvor stor en del af kunderne, der var strøgekunder og kunder der kom på anbefaling. Retten skønnede at andelen af strøgekunder var væsentlig og lejer var derfor beskyttet.

U.2002.454V⁹⁴: Århus kommune købte en ejendom på Fredens Torv 6 i Århus, idet den ville bruge bygningen til et socialt projekt. Kommunen lejede allerede 3 lejemål før købet og den fandt, at det var billigere, at eje frem for at leje. Kommunen ønskede efterfølgende, at bruge hele ejendommen, for at samle projektet ét sted i byen, derpå opsigde kommunen lejer, der var en lægevirksomhed. Lejer påstod, at opsigelsen var ulovlig og blev derfor i ejendommen. Derudover påstod lejer, at lejemålet var erhvervsbeskyttet, jf. LL § 88.

Under retssagen kom det frem, at lejer tidligere havde flyttet sin praksis og derved havde mistet ¼ af sine patienter. Landsretten kom derfor frem til, at lejemålet ikke var erhvervsbeskyttet. Derudover fandt retten desuden, at opsigelsen var lovlig, idet udlejer selv skulle bruge lejemålet, jf. LL § 83, stk. 1, litra a og f.

I U.2002.454V var det ikke tilstrækkeligt, at lejer, der var læge, havde godtgjort at denne havde mistet ¼ af sine patienter. Det må formodes, at selve andelen af den mistede kundekreds har en væsentlig betydning i denne sammenhæng. Vægten blev mere lagt på typen af erhverv, idet der var tale om en læge. Desuden var fokus i sagen på om opsigelsen var ulovlig, frem for at afgøre om lejemålet var erhvervsbeskyttet. Opsigelsen var i sig selv lovlig, idet udlejer selv skulle bruge lokalerne. Men lejer var som nævnt ikke erhvervsbeskyttet på grund af dennes erhverv, jf. landsrettens begrundelse.

På denne måde må det slutes, at vurderingen af andelen af den anonyme kundekreds' betydning beror på en vurdering af den konkrete situation.

3.3.4 Lokalernes beliggenhed

I forhold til begrebet lokalernes beliggenhed i ELL § 62, stk. 2, skal bestemmelsen forstås som et spørgsmål om, hvorvidt lokalerne er beliggende i en lejlighed på første sal eller om der er tale om lokaler beliggende i en ejendom på et strøg med meget byliv. Her er det virksomhedens fremtræden udadtil, der er i fokus. En vis vejledning kan være, at mangel af butiksmæssig fremtræden ved hjælp af udstillingsvinduer og skiltning ud mod gaden kan en formodning for at beliggenheden ikke har en kundemæssig væsentlig betydning bestyrkes, som ordene: "*stedlig forbliven*" i ELL § 62, stk. 1 foreskriver.⁹⁵

3.4 Stedlig forbliven

I 1937, da den første lov om erhvervsbeskyttelse kom, gik en del af diskussionerne ud på, at der ikke på forhånd var typen af erhverv, der skulle lægges vægt på i forbindelse med bedømmelsen af erhvervsbeskyttelsen. Derimod skulle lagde man: "*Vægt paa, om Virksomhedens stedlige Forbliven i den paagældende Ejendom er af væsentlig Betydning og*

⁹⁴ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2002.125V

⁹⁵ Læs mere herom i afsnittet *Stedlig forbliven*.

*Værdi for Virksomheden. Denne omstændighed er det, der medfører Trangen til særlig Beskyttelse for den erhvervsdrivende og Faren for, at de af ham skabte Værdier berøves ham, og man har derfor ment det rigtigst at angive det nævnte Forhold som Betingelse - og eneste Betingelse – for Beskyttelsen.*⁹⁶

Betingelsen for beskyttelse er på denne måde virksomhedens *stedlige* forbliven i *denne ejendom*⁹⁷. Her er det alene tilsigtet, at det der har betydning er beliggenhedens betydning med hensyn til kundekredsen, jf. også U.1944.7H.

U.1944.7H: Dommen illustrerer, at det er beliggenheden, der er afgørende for erhvervsbeskyttelsesbegrebet, fordi der i dommen er anført: *"Idet det ikke på Forhaand kan udelukkes, at Virksomhedens stedlige Forbliven i den paagældende Ejendom har en beliggenhedsmæssig Betydning for Virksomheden i Forhold til dens Kundekreds..."*. På denne baggrund stadfæster Højesteret, landsrettens afgørelse om, at sagen ikke skal afvises af voldgiftsretten.

Det fremgår af præmisserne, at den stedlige forbliven i ejendommen har en beliggenhedsmæssig betydning for virksomheden i forhold til kundekredsen og at det ikke på forhånd⁹⁸ kunne afgøres om virksomheden søgtes af det publikum, der i øvrigt færdes i ejendommen.

Skal ordet ejendommen tages helt bogstaveligt, er der stort set ingen virksomheder, der opfylder dette krav, fordi det ikke har betydning for kunderne om virksomheden forbliver i ejendommen eller fx flytter til ejendommen ved siden af. Denne problemstilling var der også taget højde for i lov om leje af 23. marts 1937, hvor der i § 5, stk. 2, bestemmes at erstatningen helt eller delvist skulle tilbagebetales, såfremt lejer fandt nye lokaler til at drive erhverv inden for samme branche inden for en af voldgiftsretten nærmere fastsat afstand.⁹⁹ Det samme gælder i ELL § 67, stk. 3: *"For de i § 62 nævnte lejeforhold kan boligretten fastsætte, at hele erstatningen og godtgørelsen eller en del heraf skal tilbagebetales til udlejer, hvis lejer på ny åbner virksomhed i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere lokale"*. Ifølge denne bestemmelse gives der erstatning for den beliggenhedsinteresse, der opfyldes og ikke kun erstatning for den pågældende ejendom. Beliggenhedsinteressen

⁹⁶ Jf. O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene, side 211.

⁹⁷ I ELL § 62, stk. 1, er *"denne ejendom"* skiftet ud med *"Ejendommen"*.

⁹⁸ På daværende tidspunkt afgjorde retten blot om det på forhånd kunne afgøres om lejemålet var erhvervsbeskyttet. Kunne dette ikke på forhånd afgøres, skulle en særlig voldgiftsret til dette formål afgøre sagen.

⁹⁹ Mere herom i afsnittet *Godtgørelse for goodwill*

gælder også for alle de andre ejendomme inden for den, af retten, nærmere fastsatte afstand, jf. ELL § 67, stk. 3.¹⁰⁰

Resultatet heraf må derfor også blive, at virksomheden skal beskyttes efter loven, når virksomhedens forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi på grund af dens beliggenhed. Dette uanset om der er mulighed for at flytte til et lige så velbeliggende sted. Skulle virksomheden flytte til et andet sted, skal retten ikke forkaste en erstatning for opsigelsen, idet det stadig er til ulempe for lejer, at denne opsiges og skal flytte, jf. U.1960.1103Ø.

U.1960.1103Ø: Lejer havde lejet andre lokaler i umiddelbar nærhed af det opsagte lejemål. Østre landsret tiltrådte, at lejer skulle have erstatning for inventarforringelse på grund af flytningen. Derudover skulle lejer også have erstatning for udgifter til erhvervelsen af lokaler i umiddelbar nærhed af den tidligere forretning. I de nye lokaler var lejer i stand til at bevare sin kundekreds.

Det fremgår af præmisserne, at lejer fik erstatning på grund af ulempen ved at skulle flytte, selv om dette blot var til lokaler i umiddelbar nærhed. Selv om lejer ikke havde været i stand til at bevare den oparbejdede kundekreds kunne denne ikke få godtgørelse for tabt goodwill, idet den daværende lovgivning ikke hjemlede dette. Dette er der endvidere taget højde for i loven, idet der i ELL § 66, stk. 2, også hjemles erstatning for flytteudgifter, værdiforringelse af inventar, driftstab og lejerens rimelige udgifter til sagkyndig bistand.¹⁰¹ På denne måde viser dommen, at selv om der ikke kan gives godtgørelse på grund af tabt kundekreds, kan der alligevel gives en erstatning for erhvervsbeskyttelse. Dommen ville have været afgjort anderledes i dag, idet ELL § 61, stk. 2, nr. 2, hjemler erstatning for opsigelse på grund af bygningens nedrivning.

Derimod er det ikke tilstrækkeligt, at lejer har væsentlig interesse i at forblive i fx samme bydel af en storby eller lignende. Denne tilknytning til stedet er for fjern og kan ikke være nok efter loven. Hensigten med loven har ikke været, at sigte på bolignødsforhold, men blot at beskytte den erhvervsdrivende i ejendommen.¹⁰² Dette følger også af ELL § 67, stk. 3, om tilbagebetaling af hele eller en del af erstatningen.¹⁰³

Den stedlige forbliven er dermed, beliggenhedens betydning for lejerens kundekreds. Det vil sige, at den stedlige forbliven har betydning for lejers bevarelse af kunde-

¹⁰⁰ Jf. *O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene*, side 211. Mere om begrænsningen i afstanden i afsnittet *Opsigelsen giver ret til erstatning og godtgørelse for goodwill*.

¹⁰¹ Jf. også *O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene*, side 212.

¹⁰² Jf. *O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene*, side 211.

¹⁰³ Mere herom i afsnittet *Opsigelsen giver ret til erstatning og godtgørelse for goodwill*.

kredsen. Den stedlige forbliven skal have væsentlig betydning for lejer.¹⁰⁴ I anden litteratur er der fejlagtigt draget den konklusion, at når erhvervsbeskyttelsen skal bedømmes, er virksomhedens art af stor betydning.¹⁰⁵ Denne konklusion er forkert, idet dette skal bedømmes ud fra den konkrete situation.¹⁰⁶ Dette kan dermed ikke afgøres på forhånd. Der må derimod tages hensyn til de kriterier i ELL § 62, stk. 2.

Er kundernes tilknytning ikke til virksomheden, men derimod til lejers person, kan der ikke blive tale om erhvervsbeskyttelse, idet kunderne kan flytte med i de nye lokaler. Dette gælder navnlig for liberale erhverv, som revisor, læge eller advokat. Her er der tale om en personlig tilknytning til lejer. Det er dermed ikke lokalerne kundekredsen er knyttet. Her bliver afgørelsen også konkret, idet der er forskel på om lokalerne ligger i en lille provinsby eller en storby.¹⁰⁷

Skal en ejendom nedrives er der i dag hjemmel i ELL § 66, stk. 2, for at give erstatning. Retstilstanden var derimod anderledes indtil 1967 og der ikke kunne gives godtgørelse for goodwill på grund af ejendommens nedrivning, jf. blandt andet U.1960.860V.

U.1960.860V: I denne dom skulle ejendommen nedrives. Lejer måtte derfor afbryde sit butiksljemål og flytte til et andet lejemål. Retten fandt, at lejeren kunne få godtgørelse for flytteudgifter, værdiforringelse af inventar og for udgifter til indretning af det fraflyttede lejemål. Retten fandt ikke grundlag for, at give erstatning for lejers tab af kundekreds, idet denne ikke fandt grundlag for et sådant tab.

Det fremgår af præmisserne, at der kun kunne gives erstatning for tabet men ikke gives godtgørelse for goodwill. Afgørelsen havde formodentlig været anderledes i dag, idet lejelovgivningen også hjemler godtgørelse for goodwill ved ejendommens nedrivning. Lejer forklarer i dommen, at han 10 måneder efter fraflytning har været nødsaget til at lukke sin forretning. Derfor kunne lejer godtgøre for mistet kundekreds. På denne baggrund ville lejer i dag tillige kunne opnå godtgørelse for goodwill, jf. ELL § 66, stk. 2, nr. 2.

Spørgsmålet er endvidere om kunderne kommer på grund af beliggenheden eller på grund af, at det er en kædeforretning. Et eksempel herpå kan være brudeøjnskæden ”Lilly Kjoler” (Lilly), der kun er beliggende i få byer i Danmark. Her er spørgsmålet om, hvorvidt

¹⁰⁴ Jf. Karin Laursen: Erhvervslejeret, side 395.

¹⁰⁵ Jf. Karin Laursen: Erhvervslejeret, side 396.

¹⁰⁶ Mere herom i afsnittet *Er der en rød tråd for hvem, der er erhvervsbeskyttet?*

¹⁰⁷ Jf. Karin Laursen: Erhvervslejeret, side 395, Niels Gangsted-Rasmussen: Erhvervslejemål – ajourført med kontrakt og domme, side 191 og

kunderne kommer fordi det er Lilly, eller om de blot er klar over, at der ligger en brude-tøjsforretning i gågaden. Dette kan ikke afgøres konkret. Nogle kunder kommer udeluk-kende dertil, fordi de ved det er Lilly og fordi de har bestilt et katalog derfra. En del af disse kunder kommer endda langvejs fra, som fx fra Göteborg til Aalborg, for at købe de-res kjoler i butikken. Dette taler imod erhvervsbeskyttelsen, idet kunderne herved nok skal finde den vare de søger uanset butikkens beliggenhed. Beliggenheden er hermed uden betydning for virksomheden. I andre tilfælde ved kunderne blot, at der er en brude-tøjsforretning i gågaden, fordi de fx tidligere har set denne, hvis de er gået forbi på en shoppingtur. Her er navnet på butikken underordnet. I dette tilfælde er der dermed tale om, at kunderne kommer til butikken på grund af dennes beliggenhed og ikke på grund af navnet.

Virksomhedens stedlige forbliven er endvidere afhængig af, hvordan virksomheden kommer i kontakt med sine kunder. Er der hovedsaligt tale om strøgekunder taler det for, at lejemålet er erhvervsbeskyttet.¹⁰⁸ Hvis virksomhedens kontakt til kunderne hovedsaligt går via internettet eller networking er formodningen, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyt-tet, jf. U.2004.2604.

U.2004.2604V¹⁰⁹: Home A/S havde overtaget en ejendomsmæglerforretning på Store Torv i Århus. Der blev i sagen lagt vægt på hvorledes kunderne kom i kontakt med mægleren og hvordan kunderne fandt deres hus. Her viste det sig, at 30 % fandt det via annoncer, 50 % ved hjælp af internettet, skil-te, naboer mv. og 20 % fandt deres ejendom i butikken.

Boligretten fandt det ikke godtgjort, at der var knyttet nogen særlig goodwill til beliggenhe-den. Derfor fandtes lejemålet ikke erhvervsbeskyttet.

Landsretten bemærkede, at det kunne antages, at beliggenheden tidligere havde haft betydning og værdi for ejendomsmæglervirksomheden, men at den ikke længere havde det. Hertil lagde også landsretten vægt på, hvorledes hovedparten af kunderne kom i kontakt med ejendomsmægleren. Landsretten fandt heller ikke lejemålet for værende erhvervsbeskyttet og stadfæstede derfor dom-men.

Af dommens præmisser fremgår det, at beliggenheden må have haft betydning for virk-somheden. Men denne betydning var imidlertid ikke af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. I begrundelsen har landsretten lagt vægt på hvorledes hovedparterne af kunderne kom i kontakt med ejendomsmægleren. Af denne grund er der ikke knyttet en sådan særlig goodwill til beliggenheden af virksomheden, at beskyttelsesreglen i ELL § 62, stk. 1, finder anvendelse. På denne baggrund kan lejemål ikke være erhvervsbeskyttet i lignende tilfælde.

¹⁰⁸ Mere herom i afsnittet *Hvor længe virksomheden har været drevet fra de lejede lokaler.*

¹⁰⁹ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2004.502V

3.5 Er der en rød tråd for hvem, der er erhvervsbeskyttet?

Når love, forarbejder, retspraksis, litteratur er behandlet må der være en rød tråd for hvem, der er erhvervsbeskyttet. I erhvervsbeskyttelsen er der nogle forhold, der kan have betydning. Disse forhold vil blive gennemgået i nærværende afsnit.

Først vil begrebet erhvervsdrivende blive gennemgået. Dernæst bliver de typer af lejemål, der er undtaget gennemgået. Herefter gennemgås det geografiske aspekt. Andre forhold i forbindelse med lejeperioden, der også kan have betydning for, om der er tale om erhvervsbeskyttelse, er forhold med fremleje og bortforpagtning af lejemålet. Til slut gennemgås kravet om identitet. På denne måde illustreres den røde tråd for erhvervsbeskyttelsen.

3.5.1 Erhvervsdrivende

For at blive anset som værende erhvervsbeskyttet, skal der være tale om en erhvervsdrivende lejer.¹¹⁰ Det vil sige, at lejer driver erhvervsvirksomhed i lejemålet, jf. ELL § 62, stk. 1. Driver lejeren ikke erhvervsvirksomhed er lejer afskåret fra, at være erhvervsbeskyttet. Dernæst skal lejemålets stedlige forbliven være af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, jf. ELL § 62, stk. 1. Sidstnævnte omfatter udelukkende beliggenhedens betydning for lejers kundekreds.¹¹¹ Har beliggenheden ikke betydning for kundekredsen, er der stor sandsynlighed for, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet.¹¹² Lejemålet kan dog godt være erhvervsbeskyttet på trods af, at beliggenheden ikke har betydning for hovedparten af kundekredsen, jf. T:BB 1999.67V.¹¹³

Det er ikke kun erhvervslejemål, der er underkastet reglerne om erhvervsbeskyttelsen. Blandede lejemål kan også være erhvervsbeskyttet, jf. U.1953.6000Ø. Her udtales det, ”at den ved lejelovens kapitel XII hjemlede beskyttelse også kommer til anvendelse, når husrum er udlejet til delvis brug for en erhvervsvirksomhed”.

¹¹⁰ Jf. også FT 1999-2000 tillæg A, side 1012.

¹¹¹ Jf. mere herom i afsnittet *Stedlig forbliven*.

¹¹² Jf. *Karin Laursen: Erhvervslejeret*, side 396.

¹¹³ Jf. mere herom i afsnittet *Værdien af kundekredsen*.

3.5.2 Undtagelser

Tidligere var der nogle typer af lejemål, der var afskåret fra, at være erhvervsbeskyttet. Undtaget fra beskyttelsen var alle landbrugsejendomme og dertil knyttede landbrugsvirksomheder og etablissemmentslejemål. Det vil sige, lokaler til restauration, butik, kiosker på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesetablissemmenter, skove, parker, garager, stalde og lignende og tidsbestemte lejemål undtaget af bestemmelsen, jf. lejeloven nr. 355 af 27. december 1958 § 74, stk. 2, jf. § 68, stk. 2, nr. 1-3. Lejemål som garager, stalde og lignende og tidsbestemte lejemål var endvidere undtaget fra uopsigeligheidsprincippet.

I dag er der ikke nogle typer lejemål, der decideret i loven er undtaget fra, at blive erhvervsbeskyttet. Dermed kan alle erhvervslejemål blive erhvervsbeskyttet. Retspraksis viser dog, at nogle lejemål aldrig eller i hvert fald meget sjældent bliver erhvervsbeskyttet. Dette gælder eksempelvis internetvirksomheder, der udelukkende kontakter sine kunder vir internettet. Her er beliggenheden uden betydning. Derimod kan tilkørselsforholdene med henhold til varer være af betydning og værdi for virksomheden. På denne måde kan virksomheden alligevel være erhvervsbeskyttet. Så ligefrem at konkludere, at en type virksomhed altid er erhvervsbeskyttet eller at en anden type virksomhed aldrig er erhvervsbeskyttet er der ikke belæg for. Dette beror på den konkrete situation.¹¹⁴

3.5.3 Geografi

At være erhvervsbeskyttet kan være afhængigt af det geografiske. Med dette menes der, at der er forskel på om virksomheden ligger i en lille landsby eller om denne ligger midt i gågaden i Aalborg. En rideskole midt i Aalborg kan godt være erhvervsbeskyttet, mens en rideskole i Vadum formentlig ikke er erhvervsbeskyttet.¹¹⁵ Dette følger blandt andet af U.1946.90H.¹¹⁶

U.1946.90H: I sagen havde lejer en sagførerforretning i de lejede lokaler. Denne begrundede sin påstand om erhvervsbeskyttelse med, at han ville miste en stor del af sit klientel ved en opsigelse. Grunden til at han ville miste dette klientel var fordi det bestod af handelsmænd, der havde deres daglige gang på torvet, hvor lokalerne var beliggende. Udlejer ville opsiges lejer, fordi han skulle bruge lokalerne til sin restaurant, der lå oven på. Højesteret fandt, at det ikke på forhånd kunne udelukkes, at forretningens stedlige forbliven i de lejede lokaler var af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Derfor havde lejer krav på at få sagen påkendt i realiteten.

¹¹⁴ Modsat fremstillingen af domme i *Karin Laursen: Erhvervslejeret*, side 398-399 og *H. Kallehauge og Arne Blom: Kommentar til lejelovene*, side 342.

¹¹⁵ Jf. også *Niels Gangsted-Rasmussen: Erhvervslejemål – ajourført med kontrakt og domme*, side 191.

¹¹⁶ Modsat resultat i JD 1944 211, hvor en sagførervirksomhed i København ikke blev anset erhvervsbeskyttet, jf. *Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2007, Lejelovens § 88, note 712.*

Det fremgår af sagens præmisser, at tre ud af fem dommere i voldgiftsretten for Roskilde Amtsraadsreds fandt, at der: *"knytter sig væsentlige erhvervmæssige Interesser for Klageren til Forbliven i nævnte Kontorlokaler"*. Dette grundede formentligt i, at lejers klientel hovedsagligt var handelsmænd, der havde deres daglige gang i de omkringliggende bebyggelser. De resterende to dommere fandt det ikke muligt at lejemålet var erhvervsbeskyttet.

Ved Højesteret var dommerne enige om, at: *"Da det ikke på Forhaand kan anses udelukket, at Virksomhedens stedlige forbliven i Ejendommen er af væsentlig Betydning og Værdi for Virksomheden, har Indkærede Krav paa at faa Sagen paakendt i Realiteten, og Kendelsen vil derfor være at stadfæste."*

3.5.4 Fremleje

Fremlejeforhold hvor lejer er fremlejegiver til en fremlejetager også er omfattet af erhvervsbeskyttelsen. Der skal dog være identitet mellem det selskab der driver erhverv og den der bliver opsagt, for at blive erhvervsbeskyttet, jf. GD 1991.19Ø.

GD 1991.19Ø: Lejer blev opsagt af udlejer, idet udlejer ville opføre et nybyggeri på grunden. Lejer havde to anpartsselskaber (ApS1 og ApS2). ApS1 var lejer og ApS2 drev virksomhed fra stedet. Der forelå på denne måde et fremlejeforhold mellem de to selskaber, dog uden at dette var aftalt skriftligt og overfor udlejer. Lejer påstod sig erhvervsbeskyttet og ville gerne have erstatning herfor. Idet der ikke var identitet mellem den der drev virksomhed og den der blev opsagt var lejemålet ikke erhvervsbeskyttet.

Det fremgår af præmisserne, at det lagdes til grund at lejer ikke stod for driften af virksomheden, men at dette blev foretaget af et andet selskab ApS2. Idet selskabet ikke kunne anses for værende identisk med lejer og at ApS2 betaler leje til L måtte der være tale om et fremlejemål. Idet det ikke var lejer der drev virksomhed fra lokalerne, kunne denne ikke opnå erhvervsbeskyttelse på grundlag af fremlejetagers virksomhed.

3.5.4.1 Fremlejegivers erhvervsbeskyttelse

Bliver fremlejegiver selv opsagt af udlejer, har denne ingen pligt til at protestere mod opsigelsen i forhold til fremlejetager. Men muligheden for at gøre indsigelser er dog til stede.

Er der derimod tale om en virksomhed der udelukkende består af fremleje kan der være tvivl om, hvorvidt virksomheden, der består af fremleje er beskyttet. Det er den ikke, jf. U.1956.413Ø.

U.1956.4130: Udlejer havde udlejet en grund med bygninger til lejer, der fremlejede lokaler til butikker. Udlejer opsagde lejer, idet grunden var solgt til et byggekonsortium. Lejers virksomhed var ikke erhvervsbeskyttet, idet denne udelukkende bestod af fremleje.

Dommens præmisser bestemmer, at erhvervsbeskyttelse er udelukket for fremlejegiver, idet virksomheden består af at fremleje lokaler og denne derved ikke selv driver erhverv fra lokalerne. Det samme ville være gældende i dag, når ordlyden af ELL § 62, stk. 1, skal følges. Erhvervsbeskyttelsen er betinget af den stedlige forbliven i *ejendommen*. Betingelsen om at virksomhedens stedlige forbliven i ejendommen skal være af væsentlig værdi og betydning for virksomheden kan dermed ikke være opfyldt, hvis lejemålet er udlejet til brug for videreudlejning. Fremlejegiver kan ikke være erhvervsbeskyttet her, idet dennes virksomhed ikke drives fra lokalerne.

3.5.4.2 Fremlejetagers erhvervsbeskyttelse

Opsiges fremlejegiver af udlejer, er fremlejegiver berettiget til at gøre indsigelser over for udlejer i henhold til fremlejetagers forhold. Her forudsættes, at udlejer har tilladt lejemålet og udlejer kan formentlig ikke undgå konsekvenserne heraf. Det vil sige, at bliver fremlejegiver opsagt af udlejer, kan fremlejetager påberåbe sig beskyttelse over for fremlejegiver.¹¹⁷

Såfremt fremlejetager bliver opsagt af fremlejegiver, må fremlejetager også være beskyttet i forhold til fremlejegiver, uden at fremlejegiver er opsagt af udlejer. En anden synsvinkel kan være en tvivl, om fremlejetager er erhvervsbeskyttet i forhold til fremlejegiver. Her er tale om et lejemål, hvor fremlejegiver aldrig selv har drevet erhverv fra de lejede lokaler, men hvor fremlejegiver af en eller anden grund er indskudt som mellemlid mellem udlejer og den egentlige bruger – fremlejetager. Opsiger fremlejegiver lejemålet over for udlejer, kan fremlejetager ikke påberåbe sig beskyttelse over for udlejer. Derimod skal fremlejetager påberåbe sig beskyttelsen over for fremlejegiver og såfremt betingelserne herfor er til stede tillige opnå uberettiget afbrydelse af lejeforholdet.¹¹⁸ Antages derimod, at udlejer har godkendt lejeforholdet og dermed at udlejer er klar over, at fremlejetager driver virksomhed fra lokalerne, kan spørgsmålet drejes analogt over og

¹¹⁷ Jf. også *H. Kallehauge og Arne Blom*: Kommentar til lejelovene, side 343 og *O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche*: Lejelovene, side 213 og *Niels Gesner*: Erhvervslejeret, side 225.

¹¹⁸ Jf. *H. Kallehauge og Arne Blom*: Kommentar til lejelovene, side 343 og *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 397.

ser på det, som ved succession, kan denne type lejemål også være erhvervsbeskyttet.¹¹⁹ Her er spørgsmålet om, hvorvidt fremlejegiver kan kræve lovens beskyttelse under hensyn til fremlejetagers beliggenhedsinteresse. Har fremlejegiver derimod holdt fremlejeforholdet skjult for udlejer må der blive tale om et videregående ansvar for fremlejegiveren. Det vil sige en overdragelse af erhvervsbeskyttelsen. Men det kræver, at det er noget at overdrage.¹²⁰

Under hensyntagen til sidste synsvinkel, må der dermed drages den slutning, at selv om fremlejegiver ikke selv har drevet erhverv fra lokalerne, udelukker det ikke, at fremlejetager er erhvervsbeskyttet i henhold til fremlejegiver.

3.5.5 Bortforpagtning

Bortforpagtning afskærer ikke i bortforpagtningsgiveren fra erhvervsbeskyttelse, jf. T:BB 1998.224V.¹²¹

T:BB 1998.224V: Sagen vedrører et hotel, der blev bortforpagtet af lejeren. Det var af væsentlig betydning for hoteldriften, at det var beliggende centralt i byen og dermed tæt på offentlige transportmidler. Lejemålet fandtes ikke at være erhvervsbeskyttet efter lejelovens § 88, idet gæsterne var tilrejsende turister og dermed foretog forudbestilling af værelserne. Dette uanset at den centrale beliggenhed kunne være af stor betydning for driften.

Af byrettens præmisser fremgår det, at: *”det kan have væsentlig betydning for en hoteldrift, at hotellet er beliggende centralt i en by og tæt på de offentlige transportmidler. Retten finder imidlertid ikke, at den stedlige forbliven i ejendommen kan siges at være væsentlig og afgørende for virksomhed, når henses til, at et hotelklientel i det væsentligste består af tilrejsende turister”*. Det vil sige, at et lejemål godt kan være erhvervsbeskyttet, såfremt hovedparten af kunderne er strøgkunder. Dette er også selv om virksomheden er bortforpagtet. Sidstnævnte fremgår endvidere af landsrettens præmisser. Her fremgår det, at idet ejendomsretten til hotelvirksomheden ikke er opgivet, udelukker dette, at reglerne om erhvervsbeskyttelse allerede som følge af bortforpagtningen ikke skal finde anvendelse.

Vedrørende præmissen i byretten om, at lejemålet ikke kunne være erhvervsbeskyttet på grund af, at hovedparten af kunderne var tilrejsende turister er tvivlsom. Det taler selvfølgelig mod erhvervsbeskyttelsen, at kunderne foretog forudbestilling. Men i forhold

¹¹⁹ Mere om succession i afsnittet *Hvor længe virksomheden har været drevet fra de lejede lokaler*

¹²⁰ Jf. O. I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene, side 213-214.

¹²¹ Jf. også Karin Laursen: Erhvervslejeret, side 397.

til et hotel er kundernes handelsmønster anderledes. Her er der ikke så mange strøgkunder, som ved andre typer af virksomhed. Derimod foretager kunderne som hovedregel forudbestilling, idet der ofte er tale om en planlagt ferie og lignende. Dette betyder ikke nødvendigvis, at lejemålet ikke kan være erhvervsbeskyttet. Beliggenheden kan stadig have stor betydning for virksomheden. Kunderne kan have søgt på forskellige hoteller i den by, som de har planlagt at holde ferie og lignende. Det kan derfor være, at kunderne har valgt netop dette hotel på grund af dets korte afstand til transportmuligheder, indkøb eller noget helt tredje. På denne baggrund kunne sagen formentlig have været afgjort anderledes, såfremt denne diskussion havde været frembragt under sagen.

4 Konklusion

Erhvervsbeskyttelsen kom ind som begreb i dansk lovgivning ved lov af 23. marts 1937. På daværende tidspunkt skulle en særlig voldgiftsret afgøre om et lejemål var erhvervsbeskyttet. Denne procedure blev ændret i 1967. I dag afgøres tvisterne af domstolene.

Denne afhandling sigtede på at lave en redegørelse for hvad erhvervsbeskyttelse er og hvem der tilhører den beskyttede personkreds. Afhandlingens problem var:

Erhvervsbeskyttelsesbegrebet
- En afgrænsning af den beskyttede personkreds

For at afgrænse den beskyttede personkreds skulle det klargøres hvilke områder af lejeretten, der har betydning for erhvervsbeskyttelsen. Dernæst skulle selve erhvervsbeskyttelsesbegrebet forklares for at opnå en bedre afgrænsning af den beskyttede personkreds.

Det kan hermed konkluderes, at det har betydning for erhvervsbeskyttelsen, at opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af lejers og udlejers forhold, jf. ELL § 62, stk. 1. Denne rimelighedsvurdering skal tage hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet i lejemålet, lejerens forbedringer af lokalerne og værdien af kundekredsen. Spørgsmålet om rimelighed kan ikke afgøres særskilt ved retten, jf. T:BB 2003.521/1Ø.

Ud over rimelighedsvurderingen har det også betydning for erhvervsbeskyttelsesbegrebet, at opsigelsen giver ret til erstatning og godtgørelse for goodwill. I forhold til erstatningen er der i ELL § 66, stk. 2 redegjort for en række tabsposter, der giver ret til erstatning. Denne opremsning er ikke udtømmende, men blot eksempler på, hvad erstatningen kan dække, jf. ELL § 66, stk. 2, nr. 6. Godtgørelse for goodwill er en godtgørelse for værdien af den mistede kundekreds til den opsagte lejer, jf. ELL § 66, stk. 3. Denne godtgørelse er udtryk for den værdi beliggenheden faktisk har haft for lejer. Når godtgørelse for goodwill skal opgøres, sker dette på baggrund af retspraksis fastlagte principper. Godtgørelsen udgør et års nettooverskud, beregnet som et gennemsnit af de sidste tre års nettooverskud, jf. U.2003.804/2H. Dette princip kan fraviges, såfremt der endnu ikke har været drevet virksomhed i lokalerne i tre år, eller såfremt beregningen på grund af særlige forhold er urimelig.

Genforhandlingsret har endvidere betydning for erhvervsbeskyttelsen. Genforhandlingsret er en aftale mellem lejer og udlejer om, at udlejer kan kræve hele eller dele af lejeaftalen ændret tidligst efter otte år, jf. ELL § 14, stk. 2. Opnår lejer og udlejer ikke

enighed om ændringerne, kan udlejer opsigse lejeaftalen. En sådan opsigelse giver lejer ret til erstatning, jf. ELL § 14, stk. 4, jf. § 15. Aftalen om genforhandlingsret er ugyldig, såfremt det viser sig, at lejemålet er erhvervsbeskyttet.

Et tidsbestemt lejemål kan ikke blive erhvervsbeskyttet. Er der tale om et tidsbestemt lejemål, hvor det tidsbestemte tilsidesættes, får erhvervsbeskyttelsen betydning. Ved tilsidesættelsen af det tidsbestemte, skal der foretages en vurdering af, om genforhandlingsret skal gælde. Her skal vurderingen af erhvervsbeskyttelsen foretages. Bedømmelsen af erhvervsbeskyttelsen skal ligge på tidspunktet for tilsidesættelsen af det tidsbestemte i aftalen, idet der her kan tages højde for kravene i rimelighedsvurderingen.

Det kan konkluderes, at erhvervsbeskyttet lejer er: ” *en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden*”, jf. ELL § 62, stk. 1. En opsigelses berettigelse afhænger af konkrete forhold, hvor lejers virksomhed skal vurderes i forhold til udlejers interesse i at gennemføre opsigelsen. Uanset om lejer vil gøre indsigelse eller ej, er der en frist på seks uger for sagsanlæg om erstatning. Udlejers opsigelse skal endvidere være aktuel og have hjemmel i ELL § 61, stk. 2.

Det kan konkluderes, at når der skal tages stilling til om et lejemål er erhvervsbeskyttet, skal vurderingen foretages ud fra den konkrete situation på det konkrete tidspunkt. Det er dermed ikke muligt at få forhåndsafgjort om lejemålet er erhvervsbeskyttet, jf. også U.2000.974Ø.

Det kan endvidere konkluderes, at visse krav, der skal opfyldes for, at lejemålet er erhvervsbeskyttet, jf. ELL § 62, stk. 2. Bestemmelsen har følgende krav: ” *Ved afgørelsen efter stk. 1, skal der bl.a. tages hensyn til hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, lejerens ændringer af disse og værdien af kundekredsen*”.

I forhold til kravet om, hvor længe virksomheden har været drevet fra de lejede lokaler skal der tages hensyn til kundernes tilknytning til virksomheden samt typen af virksomhed. Herudover skal der tages stilling til om lejer har ret til afståelse. Det har endvidere betydning om der er sket succession. Ved lejerens ændringer af lokalerne skal der tages hensyn til om lokalerne er særligt egnede til virksomhedens formål. Værdien af kundekredsen er afhængig af arten af kunderne. Det vil sige, om der er en risiko for, at kunderne forsvinder, hvis virksomheden er nødt til at flytte på grund af udlejers opsigelse. Ud over de i ELL § 62, stk. 2, nævnte grunde har lokalernes beliggenhed også betydning for erhvervsbeskyttelsen.

Det kan konkluderes, at det ikke er typen af erhverv, der skal lægges vægt på i forbindelse med erhvervsbeskyttelsen. Derimod skal vægten lægges på den stedlige forbliven i den pågældende ejendom. Det er her tilsigtet, at erhvervsbeskyttelsen er afhængig af beliggenhedens betydning for kundekredsen. Begrebet ejendommen skal ikke tages helt bogstaveligt, idet lokaler i naboejendommen kan være lige så gode som de opsagte lejemål. På denne måde er afgrænsningen noget videre end ejendommen. Afgrænsningen kan være en gade eller et kvarter. Derimod er hensigten med loven heller ikke, at beskytte lejers væsentlige interesse i at forblive i samme bydel. Det ville være et for stort område at operere med i forhold til erhvervsbeskyttelsen. På denne baggrund er bestemmelsen i ELL § 67, stk. 3, om rettens mulighed for at fastsætte, at hele eller en del af godtgørelsen skal tilbagebetales, såfremt lejer på ny åbner virksomhed i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst tre år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere lokale. Den stedlige forbliven har dermed betydning for lejers bevarelse af kundekredsen uanset om det er i ejendommen eller lejemål, der ligger i umiddelbar nærhed.

Hidtidig har der i litteraturen været forsøg på, at dele erhvervsbeskyttelsen ind i forskellige typer af virksomheder. Denne opdeling er uhensigtsmæssig. Derimod er der type-tilfælde, hvor lejemålet som udgangspunkt er erhvervsbeskyttet og andre tilfælde, hvor lejemålet som udgangspunkt ikke er erhvervsbeskyttet. Som udgangspunkt er butiksljemål, som tidligere nævnt, normalt erhvervsbeskyttet. Herudover er specialforretninger, hvor kunderne kommer langvejs fra for at handle også erhvervsbeskyttet. Der er en formodning for, at reparationsforretninger og værksteder også er erhvervsbeskyttet. Dette gælder især hvis forretningen skilter meget og har mange anonyme kunder. Som udgangspunkt er erhvervslejemål, der udelukkende henvender sig til kunder via internettet og virksomheder med kundekartoteker, hvor flytning kan meddeles til kunderne, ikke erhvervsbeskyttet. Et sådant kundekartotek afskærer dog ikke helt fra erhvervsbeskyttelse. Selv om en flytning kan meddeles kunderne, er det ikke sikkert, at virksomheden kan opdrive et lejemål med samme forhold, jf. eksemplet med hestestalden i afsnit 3.3.2 Lejerens ændringer af de lejede lokaler. Kan lejeren her sandsynliggøre, at kunderne ikke kan følge med virksomheden i de nye lokaler, kan en erhvervsbeskyttelse alligevel fremtvinges. Er virksomhedens kundekreds faldende, kan dette tale for, at lejemålet ikke (længere) er erhvervsbeskyttet.

På denne baggrund kan det konkluderes, at det ikke er muligt at sige, hvornår en virksomhed er eller hvornår en virksomhed ikke er erhvervsbeskyttet. Der er dermed ikke en decideret rød tråd for erhvervsbeskyttelsen. Derimod er det muligt, at foretage en af-

grænsning af den beskyttede personkreds ved hjælp af love, forarbejder og hidtidig retspraksis

5 Domsregister

Ugeskrift for retsvæsen

	U.1965.610/2
U.1939.1071H	U.1966.622/2V
U.1939.1058H	U.1967.144H
U.1940.1008H	U.1967.697/2V
U.1944.7H	U.1970.396V
U.1945.433H	U.1972.152V
U.1945.1013H	U.1974.1030V
U.1946.89H	U.1979.682Ø
U.1946.90H	U.1980.712/1H
U.1946.94H	U.1984.374H
U.1946.1225H	U.1985.349H
U.1946.1227H	U.1987.370V
U.1947.959H	U.1990.715H
U.1948.83H	U.2000.974Ø
U.1950.17H	U.2001.2177Ø
U. 1950.451H	U.2002.454V
U.1950.787SH	U.2002.1889V
U.1952.442Ø	U.2002.1982H
U.1952.1028H	U.2003.804/2H
U.1953.348V	U.2004.2604V
U.1953.600Ø	U.2006.1904V
U.1955.506H	U.2007.2287V
U.1956.412Ø	
U.1957.767H	Tidsskrift for Bolig og Byggeret
U.1960.860V	T:BB 1998.224V
U.1960.1103Ø	T:BB 1999.67V
U.1961.563H	T:BB 2001.589/2Ø
U.1961.678	T:BB 2002.375V
U.1963.876Ø	T:BB 2003.521/1Ø
U.1965.863H	T:BB 2005.244Ø

Grundejernes Domssamling

GD 1991.19Ø

GD 2005.53V

Juridisk domssamling

JD 1938.177

JD 1938.261

Love

Lejeloven

Lovbekendtgørelse 2007-02-27 nr. 188

Erhvervslejeloven

Lov 1999-12-20 nr. 934

Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom af 23. Marts 1937

Betænkninger

Betænkning over Forslag til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom. Udgivet af Folketingets Udvalg den 17. Februar 1937.

6 Summary

The weigh in this dissertation is laid on the protection of lease to business. The title of the dissertation is:

Protection of lease to business

- A delimitation of the protected circle of leases

The concept has been a part of the Danish legislation since 1937. Afterwards has the law changed. But the essence of the law has not changed.

Previously has the weigh been laid on which category of business in the lease in perspective of when the condition of the protection takes place. Most of the writers in former literature have chosen to split the protection of business leases in to the category of business. Afterwards they would conclude if one category is or is not protected. This is not the right way to decide this. There is a big difference whenever a lawyer has his office in a capital or in a small provincial town. The chance for protection is larger in the small provincial town than in the capital. In this dissertation will the study be weighed on the location of the lease rather than the category of business.

There may be a thread in relation to the protection of leases to business. The lease may be protected in some cases, and maybe not in other cases. Leases for shops is as a rule protected. Other than that is a specialists shop where costumers takes on a larger journey to shop, also protected. Repairmentshops and garages can also be protected. Especially if the costumers is anonymously or if the leaser displays a lot. A factory is most of the time not protected. In this case can the information about the new address easily be given to the customers. The protection can though be given in cases where the owner can not find other lease nearby, and then has to move the factory to another town or close down.

The decision must be taken on the specific situation on the specific time of the notice to terminate the lease. In this way it is not possible to decide the matter of protection in advance, cf. U.2000.974Ø. If a protected lease has received the notice of terminate, it would carry a compensation and be awarded monetary damages for goodwill. The allowance of monetary damages for goodwill is an expression of the value of the location for the company.

An investigation of the justification of the notice to terminate must be performed. This investigation must be based on the tenants business and the landlords interests in the premises.

7 Litteraturliste

- Ehlers* Knud og Arne Blom Kommentar til lejeloven
Nyt nordisk forlag Arnold Busck,
København 1959
- Ehlers* Knud og Arne Blom Kommentar til lejelovene I
Nyt nordisk forlag Arnold Busck,
København 1968
- Ehlers* Knud og Arne Blom Kommentar til lejelovene II
Nyt nordisk forlag Arnold Busck,
København 1968
- Faber* Louise Afståelsesret og andre former for
lejerskifte
1. udgave/1. oplag
Forlaget Thomson A/S,
København 2006
- Gesner* Niels Erhvervslejeret
2. reviderede og udvidede udgave
1993 Erhvervsforlaget –
Nyt Juridisk forlag
- Hagstrøm* Viggo Obligasjonsrett
i samarbeid med Magnus
Aarbakke
3. oplag 2004
Universitetsforlaget AS I
- Henriksen* Preben Bang og Stephan Muurholm Erhvervslejemål
Lejer – Udlejer
Rettigheder og pligter efter den
ny erhvervslejelov
1. udgave/1. oplag
november 2000
Juridisk Kursuscenters Forlag
- Henriksen* Preben Bang og Stephan Muurholm Erhvervslejeretten
1. udgave/1. oplag
Nyt Juridisk Forlag, 1997
- Holsting* Michael og Niels Gangsted-Rasmussen Erhvervslejekontrakten
1. udgave/1. oplag
Forlaget Thomson A/S
(ITID A/S), København 2000

-
- | | | |
|-------------------|-----------------------------|--|
| <i>Husen</i> | Anne Louise og Tove Flygare | Lejemålets ophør og
brugsrettens overgang
1. udgave/1. oplag
Forlaget Thomson A/S,
København 2003 |
| <i>Jespersen</i> | Halfdan Krag | Lejeret 1
1. udgave/2. oplag
Jurist- og Økonomforbundets
forlag, 1989 |
| <i>Jespersen</i> | Halfdan Krag | Lejeret 2
2. oplag
Jurist- og Økonomforbundets
forlag, 1989 |
| <i>Kallehauge</i> | H. og Arne Blom | Kommentar til lejelovene I
1. udgave/ 1. oplag
Nyt Nordisk Forlag Arnold
Busck A/S 1980 |
| <i>Kallehauge</i> | H. og Arne Blom | Kommentar til lejelovene II
1. udgave/ 1. oplag
Nyt Nordisk Forlag Arnold
Busck A/S 1980 |
| <i>Kallehauge</i> | H. og Arne Blom | Tillæg 1984 til kommentar til
lejelovene
1. udgave/ 1. oplag
Nyt Nordisk Forlag Arnold
Busck A/S, 1984 |
| <i>Kaarsberg</i> | O.I. og A. Gøtzsche | Lejelovene
Nyt Nordisk forlag Arnold
Busck, København 1941 |
| <i>Kaarsberg</i> | O.I. og A. Gøtzsche | Lejelovsbekendtgørelserne
Nyt Nordisk forlag Arnold
Busck, København 1943 |
| <i>Laursen</i> | Karin | Erhvervslejeret
1. udgave/1. oplag
Ejendomsforeningen
Danmark og J.H.
Schultz Information A/S, 2003 |
| Lundøe | Ib | Lejeloven 1955
G. E. C. Gads forlag,
København 1955 |

- Rasmussen* Niels Gangsted- Erhvervslejemål – med ajourført kontrakt og domme
6. udgave/1. oplag
Erhvervsbladets Bøger
- Waltenburg* W. Leje-lovene af 23. marts 1937
Levin & Munksgaard – Ejnar Munksgaard, København 1937
- Waltenburg* W. Tillæg til Leje-lovene af 23. marts 1937
Ejnar Munksgaards forlag, København 1939