

Titelblad

Dansk titel: Grænser for afståelsesretten i erhvervslejerforhold ved køb og salg af virksomheder

Engelsk titel: Limitations on the right of assignment for leased business premises in connection to the mergers and acquisitions of companies

Forfattere: Christian Vrist - 20173033

Emil Løgstrup Myrup - 20173069

Fagområde: Lejeret

Studieretning: Jura

Semester: 10. Semester

Vejleder: Anders Ørgaard

Universitet: Aalborg Universitet

Dato for aflevering: 19. maj 2022



Abstract

This paper examines the limitations on the right of assignment for leased business premises in connection to the mergers and acquisitions of companies. Through the use of legal dogmatic method, the paper seeks to uncover the current legal position by explaining, analyzing and systematizing applicable law. This is carried out through an interpretation of the relevant sources of law. These are traditionally described as the written law, case-law, legal customs and other traditional legal principles. The main sources of the law applied in this paper consists of the written law and the relevant case law. However, this paper also applies the underlying legislative work and legal literature, as a contributing factor to the interpretation of the abovementioned sources of law.

Chapter 2 of the paper examines relevant aspects of a business transfer which will later have an impact on the divestiture. Due diligence of the target company is often performed. Due diligence is characterized as a legal standard which entails that the term has been given a certain meaning by the courts. On the matter of the paper finds that the due diligence typically entails a clarification of various contractual matters regarding the target company such as change of control clauses, or the point very relevant to this paper; whether the seller can assign the rented premises to the buyer in connection with the transfer.

Chapter 3 of the paper examines the tenant's right of assignment on the basis of the underlying principles of bond law, as well as on the basis of the applicable or missing legislation for certain periods of time. The paper outlines that if the lease agreement has been entered into before the 1st of January 1992, there is no declaratory right of assignment. The paper finds that the right of assignment in this time period must follow the underlying principles of the bond law. This entails that the debtor must seek the acceptance of the creditor, to let a third part continue in the debtor's obligations towards the creditor. If the lease agreement has been entered after the 1st of January 1992, the right of assignment is regulated in either the Lease Act section 74 a (1) (for agreements entered into after 1 January 1992) or section 55 (1) of the Business Lease Act (for agreements entered into after 1 January 2000). On this matter the paper concludes that the right of assignment gives a new tenant the right to continue the lease on unchanged terms without the acceptance of the landlord.

Chapter 4 of the paper examines the detailed conditions for whether the landlord is entitled or not entitled to oppose the assignment, and also examines the conditions on how the exiting tenant can

assign the lease to a company with a limited financial liability. This entails an analysis on whether the entering tenant's business is within the same line of business as the exiting tenant's, and on which assessments the emphasis must be put when the entering tenant's finances or business knowledge are to be assessed. This also entails an analysis on the leading precedent on assign to companies with a limited financial liability from before the 1st of January 2000, and a description and analysis of the applicable section 55 (1.2) in the Business Lease Act for leases agreed upon before after the 1st of January 2000. On the matter of the landlord's opposition the paper finds that the case law is relatively limited, and also decided on specific circumstances. This entails the precedent value in the individual decision is challenged. Regarding the matter of assignment to companies with a limited financial liability the paper finds that the exiting tenant must adhere to strict conditions to be able to assign the lease to a company with a limited liability. On the other hand the paper also finds that the lease parties can agree on the specific terms relating to assignment. This entails the ability to have a change of control clause that mirrors the legal effects of the rules on the right of assignment in the Business Lease Act.

The paper finally concludes that it presents a myriad of matters that the parties must be aware of relating to the right of assignment. In addition, the individual right of assignment will often be specifically justified in view of the nature of the lease and its purpose determination, the tenant's finances, and industry knowledge and not least whether the tenant already has a prescriptive right to take over the lease.

Indholdsfortegnelse

Titelblad	1
Abstract	2
Kapitel 1 – Introduktion	7
<i>1.1. Indledning</i>	7
<i>1.2. Afgrænsning</i>	8
<i>1.3. Metode- og kildeafsnit</i>	9
Kapitel 2: Køb og salg af virksomheder (Virksomhedsoverdragelser)	12
<i>2.1. Introduktion</i>	12
<i>2.1.1. Definition</i>	12
<i>2.2. Typer af virksomhedsoverdragelser</i>	12
<i>2.2.1. Kapitaloverdragelser</i>	13
<i>2.2.2. Substansoverdragelse</i>	13
<i>2.3. Forløb af en virksomhedsoverdragelse</i>	13
<i>2.3.1. Undersøgelsesfase – due diligence</i>	14
<i>2.3.1.2. Typer af due diligence</i>	15
<i>2.3.1.2.1. Juridisk due diligence</i>	15
<i>2.4. Delkonklusion</i>	16
Kapitel 3: Generelt om afståelse i erhvervslejeretten	17
<i>3.1. Introduktion</i>	17
<i>3.2. Det obligationsretlige udgangspunkt</i>	17
<i>3.2.1. Ensidige skyldforhold</i>	18
<i>3.2.2. Gensidigt bebyrdende skyldforhold</i>	18
<i>3.3. Personskifte</i>	19
<i>3.3.1. Debitorskifte</i>	19
<i>3.3.2. Kreditorskifte</i>	20
<i>3.3.3. Personskifte i gensidigt bebyrdende skyldforhold</i>	20
<i>3.4. Personskifte i erhvervslejerforhold - afståelse</i>	21
<i>3.4.1. Før 1. januar 1992 – det obligationsretlige udgangspunkt</i>	22
<i>3.4.2. 1. januar 1992 – 31. december 1999 - lejelovens § 74 a</i>	24
<i>3.4.3. 1. januar 2000 og frem - erhvervslejeloven § 55, stk. 1.</i>	26
<i>3.5. Bevisbyrde</i>	27
<i>3.6. Sikringsakt</i>	28

3.7. <i>Præceptive regler for succession i erhvervslejerforhold contra afståelsesretten</i>	29
3.7.1. <i>Afståelse uden samtidig regulering af lejeaftalens vilkår</i>	29
3.7.2. <i>Afståelse med samtidig regulering af lejeaftalens vilkår</i>	30
3.7.2. <i>Afståelse til en lejer, der også har ret til succession efter en præceptiv regel</i>	32
3.8. <i>Afståelsesret efter anden lovgivning – Apotekslovens § 30, stk. 2.</i>	33
3.9. <i>Delkonklusion</i>	36
Kapitel 4 – Grænser for afståelsesretten	39
4.1. <i>Introduktion</i>	39
4.2. <i>Udlejers modsættelsesret</i>	39
4.2.1. <i>Det obligationsretlige udgangspunkt</i>	39
4.2.2. <i>Udlejers modsættelse efter loven – lejelovens § 74 a, stk. 1 og erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt.</i>	39
4.2.2.1 <i>Samme branche</i>	40
4.2.2.2. <i>Lejers økonomi og branchekendskab</i>	45
4.2.2.2.1. <i>Lejers økonomi</i>	46
4.2.2.2.2. <i>Lejers branchekendskab</i>	51
4.2.2.2.3. <i>Andre vægtige grunde</i>	54
4.2.3. <i>Bevisbyrde</i>	56
4.2.4. <i>Relevante oplysninger</i>	57
4.2.5. <i>Manglende oplysninger</i>	58
4.2.6. <i>Tidspunkt for bedømmelsen</i>	59
4.3. <i>Aftalevilkår om forudgående formaliteter</i>	60
4.4. <i>Retsvirkningen af retsmæssig og uretmæssig modsættelse</i>	63
4.4.1. <i>Retmæssig modsættelse</i>	63
4.4.2. <i>Uretmæssig modsættelse</i>	63
4.5. <i>Afståelse til og fra selskaber</i>	64
4.5.1. <i>Før 1. januar 1992</i>	64
4.5.1.1. <i>Afståelse fra en fysisk person til en juridisk person</i>	64
4.5.1.2. <i>Opsummerende om retstilstand efter U 1995.574 H og U 1995.648 H</i>	71
4.5.2. <i>Den 1. januar 1992 til den 31. december 1999 – Lejelovens § 74 a, stk. 1.</i>	73
4.5.3. <i>Efter 1. januar 2000 – Erhvervslejeloven § 55, stk. 1, 2. pkt.</i>	73
4.5.3.1. <i>Betingelser</i>	74
4.5.3.1.1. <i>Juridiske personer uden begrænset hæftelse</i>	74
4.5.3.1.2. <i>Stemmemajoritet</i>	75
4.5.3.1.3. <i>Sikkerhedsstillelse</i>	76
4.5.4 – <i>Senere afståelse til nyt selskab</i>	77

<i>4.6. Afståelse fra et selskab</i>	77
<i>4.6.1. Kapitaloverdragelse i lejeforhold</i>	78
<i>4.7. Delkonklusion</i>	79
Kapitel 5 – Konklusion	82
Litteraturliste	85

Kapitel 1 – Introduktion

1.1. Indledning

Som virksomhedsejer kan der være mange grunde til, at man ønsker at sælge sin virksomhed. Grundlæggende vil årsagen ofte være, at både ejer (sælger) af virksomheden og den interesserede køber mener, at der er mulighed for at opnå en fordel ved at gennemføre et salg, som er større end fordelene ved at undlade at gennemføre salget.¹ Når beslutningen iværksættes, er der en række forhold, der skal afdækkes. Disse forhold kan spænde vidt fra forskellige ansættelsesretlige aspekter til endda miljøretlige aspekter. Derudover er det også i bestemte tilfælde relevant at afdække lejeretlige aspekter ved køb og salg af virksomheder.

Ser man på statistikken over efterspørgslen på erhvervslejemål i Danmark fra januar til april i 2022 fremgår det, at der har været mere end 800.000 søgninger på erhvervslejemål i hele landet². Statistikken viser altså en stor efterspørgsel på erhvervslejemål i Danmark. Det er derfor relevant at se på hvilke muligheder, man som virksomhedssælger har, for at lade sit erhvervslejemål gå med i salget af virksomheden. Dette kan være væsentligt, hvis virksomhedens beliggenhed har betydning for virksomhedens kundekreds. Sagt på en anden vis; såfremt der til erhvervslejemålet er knyttet en vis goodwill. Er dette tilfældet, kan det være svært for virksomhedskøber at oppebære den fordel ved virksomhedskøbet, som var årsagen til købers oprindelige formål med købet. Uden virksomhedens oprindelige beliggenhed i erhvervslejemålet, er det ikke sikkert, at virksomheden efter salget vil kunne oppebære samme kundekreds, hvilket kan have negative konsekvenser for virksomhedens økonomi. Dette er selvfølgelig ikke i købers interesse. Dog kan det også have betydning for sælger. Uden mulighed for at lade erhvervslejemålet følge med i en handel, kan værdien af sælgers virksomhed falde. Derudover kan sælgers muligheder for at foretage et salg, der giver sælger større fordele end ikke at sælge virksomheden også blive mindre. Det skyldes, at der næppe er mange virksomhedskøbere, der ønsker at overtage en virksomhed, som ikke kan videreføres i de oprindelige lokaler, der har stor betydning for bevarelsen af kundekredsen.

På baggrund af dette, er der indført regler, der giver erhvervslejer en ret til at afstå lejemålet i forbindelse med et salg af virksomheden, jf. erhvervslejeloven § 55. Denne regel er dog deklatorisk og gælder kun såfremt der ikke er aftalt andet mellem erhvervslejer og udlejer. Reglerne om afståelse er derfor ikke uden begrænsninger, hvorfor fremstillingens fokus er at belyse,

¹ Lundgren, Christian & Egholm Hansen, Johannus m.fl., Køb og Salg af Virksomheder, 2019, s. 33.

² <https://www.ejendomstorvet.dk/statistik/markedsindex> (Senest tilgået den 05.05.2022)

hvilke grænser der gælder for afståelsesretten i erhvervslejerforhold ved køb og salg af virksomheder.

1.2. Afgrænsning

Henset til fremstillingens problemstilling, belyses udelukkende retstilstanden for afståelsesrettens muligheder og begrænsninger indenfor erhvervslejemål. Derfor vil afståelse i beboelseslejemål og blandede lejemål ikke behandles.

Erhvervslejelovens § 55, stk. 2-5, om lejers genindtrædelsesret, behandles ikke.

Afståelsesretten er relevant i forbindelse med lejers konkurs, død, skilsmisse eller separation. Lejers konkurs- eller dødsbo succederer afståelsesretten³, men der foreligger en række krav fra eksempelvis konkurslovens §§ 55, 56 og 62 og erhvervslejelovens § 56, som skal iagttages. Fremstillingen belyser ikke problemstillinger forbundet med dette.

Sale and lease back-klausuler, kan give anledning til en række problemstillinger. Eksempelvis kan nævnes indtrædendes lejer anfægtelse af markedslejen i forbindelse med en afståelse, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 7, 2. pkt. Problemstillinger forbundet med *sale and lease back* behandles ikke yderligere.

Fremstillingen forholder sig kun overordnet til problemstillinger vedrørende eventuelt erstatnings- og strafansvar. Eksempelvis, vil en nærmere erstatningsudmåling ved udlejers uberettigede modsættelse af en afståelse, ikke behandles. Derudover vil fremstillingen ej heller behandle erstatningsbetingelser.

Fremstillingen benævner kort, at der ved en due diligence-undersøgelse kan foretages en gennemgang af finansielle forhold i forbindelse med en virksomhedsoverdragelse. Disse forhold behandles dog ikke yderligere.

³ Karin Laursen, Katja Paludan, Lars Langkjær, Erhvervslejeloven med kommentarer, 2. udgave 2019 s. 394.

1.3. Metode- og kildeafsnit

Til at belyse fremstillingens problemformulering anvendes den retsdogmatiske metode. Formålet med den retsdogmatiske metode er at analysere, systematisere og beskrive gældende ret.⁴

Fremstilling indeholder ikke retspolitiske indslag, da formålet er at afdække hvad gældende ret *er* indenfor det specifikt afgrænsede område, i modsætning til hvorledes en retstilling kan og *bør være*.

Fremstillingen benytter forskellige retskilder. Retskilder er karakteriserede ved, at de indeholder informationer, der har en normativ karakter.⁵ Den enkelte retskilde bidrager til fastsættelse af, hvorledes et bestemt samfundsmæssigt og retligt spørgsmål skal løses. Retskilderne har en dobbelt funktion, da de dels virker styrende i forhold til borgernes adfærd, og dels anvendes som overbevisende argumenter, i forhold til afgørelser og andre dispositioner truffet af retlige organer.⁶ I den nordiske retstradition er der overvejende enighed om, at udlede national ret med fire retskildegrupper: loven, retspraksis, sædvanen og forholdets natur.⁷ Det bemærkes dog, at denne inddeling af retskildegrupper er udfordret.⁸ Den nuværende erhvervslejelov, udgør fremstillingens væsentligste retskilde. Lejeloven har dog særlig betydning, da denne regulerer retsstillingen for aftaler indgået før erhvervslejelovens ikrafttrædelse. Som følge af dette benytter fremstillingen tillige retspraksis fra før erhvervslejelovens ikrafttrædelse til at fortolke lejelovens bestemmelser. Derudover benyttes samme retspraksis også som bidrag til fortolkning af erhvervslejeloven på de områder, hvor erhvervslejeloven viderefører bestemmelser, der tidligere fandtes i lejeloven.

Endvidere benyttes tillige retspraksis om forhold, der ikke umiddelbart angår erhvervsretlige forhold, til at belyse generelle lejeretlige principper, der gælder på tværs af den samlede lejeret. Dette kan eksempelvis være problemstillinger forbundet med bevisbyrde, passivitet med videre.

Lovene indeholder dog ikke en udtømmende stillingtagen til, hvorledes parternes indbyrdes forhold reguleres, hvorfor fremstillingen tillige inddrager den almindelige obligationsret.

⁴ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, 2. udgave, 2018, s. 65.

⁵ Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, 3. udgave, 2016, s. 179.

⁶ Ibid., s. 179-180

⁷ Munk-Hansen, Carsten, Den juridiske løsning – introduktion til juridisk metode, 1. udgave, 2017, s. 15.

⁸ Ibid., s. 15.

I fremstillingens behandling af love og aftaleklausuler, benyttes forskellige fortolkningsprincipper. Herunder anvendes en ordlydsfortolkning, som er udgangspunktet for enhver fortolkning. Ordlydsfortolkningen indebærer, at ordenes naturlige forståelse i deres kontekst skal afklares. Fortolkningen sikrer, at der skabes en konsekvent, ensartet og forudsigelig retstilstand.⁹ Endvidere anvendes en subjektiv fortolkning på baggrund af forarbejderne til erhvervslejeloven, lejeloven og apoteksloven, herunder betænkninger til de pågældendes relevante bestemmelser. Ved brug af den subjektive fortolkning fortolkes der ud fra lovgivers hensigt med lovens bestemmelser.¹⁰ Det samme gør sig gældende ved fortolkning af aftaleklausuler, hvor der skeles til parternes hensigt med aftalen. Endvidere anvender fremstillingen øvrige fortolkningsprincipper, som udredes, når de benyttes.

Fremstillingen behandler retspraksis med det formål at analysere relevante bestemmelser under konkrete omstændigheder. Retspraksis er af stor betydning indenfor fremstillingens område, da bestemmelseernes deklatoriske karakter i høj grad medfører at området er præget af individuelle aftaler. Retspraksis vil således ofte fortolke individuelt udformede klausuler, om end det bemærkes, at området for afståelsesvilkår i betydeligt omfang er præget af ensartet aftalevilkår. Retspraksis danner præcedens for efterfølgende afgørelser, og er dermed retsskabende. Afgørelsernes præjudikatsværdi kan dog være tvivlsom, hvor afgørelserne bærer præg af individuelle, konkrete omstændigheder, der har været afgørende for afgørelsens resultat. Dette kan gøre det vanskeligt at fastsætte retsstillingen, da en sådan afgørelse ikke vil indeholde en regel.¹¹

Dertil behandles flere ældre afgørelser, hvor der foreligger risiko for, at afgørelsen er foretaget ud fra en anden tidsopfattelse. Dette gør sig eksempelvis gældende i U.1950.1002/H, hvori boligrettens afgørelse formentlig var præget af datidens opfattelse af ægteskabets betydning, og at domstolene næppe i dag vil tillægge ægtefællens kompetencer afgørende vægt, jf. afsnit 4.2.3.2.

Analyse og behandling af afgørelser, vil i fremstillingen ske under iagttagelse af, at de forskellige retsinstansers afgørelser har varierende præjudikatsværdi. Hvis afgørelser fra byretten og Højesteret afsiges under tilsvarende omstændigheder skal sidstnævnte tillægges højere præjudikatsværdi.¹²

⁹ Munk-Hansen, Carsten. (2018). Retsvidenskabsteori (2. udg.). Djøf Forlag, s. 298

¹⁰ Ibid. s. 299.

¹¹ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, 2018, 2. udgave, s. 324.

¹² Ibid. s. 324

Fremstillingen behandler også regler, der betegnes som retlige standarder. En retlig standard er en retningslinje, hvis indhold må fastsættes i praksis af de(n) kompetente instans(er). Fremstillingen behandler en retlig standard vedrørende due diligence-undersøgelser af en virksomhedsoverdragelse.

Fremstillingen omtaler tillige branchekutymmer. En kutyme betegner en sædvanligt fulgt fremgangsmåde eller en bestemt nuværende måde at opfatte virkeligheden på inden for et bestemt brancheområde.¹³ Kutymmer er ikke bindende for parterne og kan således frit fraviges i aftalevilkårene. Såfremt en kutyme ikke er fraveget i aftalen, vil kutymens regel blive lagt til grund. Kutymmer kan dels bidrage til fortolkningen af aftalevilkår og dels udfylde tomme punkter i aftalen.¹⁴ Under fremstillingens behandling af nuværende retstilling indenfor afståelsesområdet, behandles en række kutymmer, eksempelvis i T:BB 2005.345 Ø, jf. afsnit 4.2.2.1., hvori både parter og domstole vurderer, om det er kutyme at sælge is fra en kaffebar. Et andet eksempel foreligger i fremstillingens analyse af, hvilke oplysninger udlejer *sædvanligvis* kan kræve for at kunne vurdere, om indtrædende lejer opfylder branchegængse økonomiske og faglige betingelser, jf. afsnit 4.2.4.

I forbindelse med erhvervslejelovens vedtagelse udsendte By- og Boligministeriet vejledningen *Tjekliste til erhvervslejeloven*. Tjeklisten udgør ikke en normativ retskilde, hvorfor den ikke er retsskabende eller autoritativt fastlår, hvorledes en lovbestemmelse skal fortolkes - den er derimod en vejledning som fastslår omstændigheder som parterne bør være særlige opmærksomme på, herunder aftaler om afståelse.¹⁵ Vejledningen kan derfor ikke stå alene, men skal læses sammen med lovteksten. Fremstillingen benytter tjeklisten som fortolkningsbidrag i forbindelse med brancheafgrænsninger i erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt., jf. afsnit 4.2.2.1.

Fremstillingen gør væsentligt brug af retslitteraturen. Retslitteraturen er ikke i sig selv en retskilde, eftersom forfattere savner legitimitet til at påvirke retsforholdene ved at formulere argumenter af normativ karakter.¹⁶ Retslitteraturen behandler dog gældende ret og kan derfor anvendes til, at finde de direkte relevante kilder og endvidere understøtte denne retlige argumentation.¹⁷

¹³ Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, 2016, 3. udgave, s. 260.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 28.

¹⁶ Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, 2016, 3. udgave, s. 188.

¹⁷ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, 2018, 2. udgave, s. 374

Kapitel 2: Køb og salg af virksomheder (Virksomhedsoverdragelser)

2.1. Introduktion

Som fastslået er fremstillingens fokus at besvare, hvilket grænser der gælder for afståelsesretten i erhvervslejerforhold ved *køb og salg af virksomheder*. Fokus er dermed på den situation, hvor der sker et køb eller salg af en virksomhed (videre betegnet som en virksomhedsoverdragelse). For at skabe et kronologisk overblik over processen ved en afståelse er det indledningsvist relevant at belyse forskellige forhold vedrørende virksomhedsoverdragelser.

2.1.1. Definition

Det første relevante forhold angår definitionen af en virksomhedsoverdragelse. Der findes ikke en selvstændig definition for en virksomhedsoverdragelse. En sådan overdragelse skal karakteriseres som et obligationsretligt køb.¹⁸

Definitionen af et obligationsretligt køb, og dermed en virksomhedsoverdragelse, er en transaktion, hvor sælger overdrager formuegodet (virksomheden) til køber mod købers erlæggelse af et vederlag.¹⁹ Ved en virksomhedsoverdragelse betegnes virksomheden, der er målet for overdragelsen, typisk som *målvirksomhed*²⁰ eller *targetselskab*²¹. Både køber og sælger, kan i forbindelse med virksomhedsoverdragelsen, bestå af fysiske og/eller juridiske personer.²² I tillæg til definitionen af et almindeligt køb, vil det sædvanligvis kræves, at der sker en ændring i kontrollen af virksomheden, før der kan være tale om en virksomhedsoverdragelse. Dette kan enten ske ved købers erhvervelse af enekontrollen over virksomheden, eller hvor virksomheden som følge af transaktionen efterfølgende vil være under fælleskontrol af sælger og køber.²³

På baggrund af ovenstående, udgør en virksomhedsoverdragelse en transaktion, hvor hele eller dele kontrollen af en virksomhed overgår fra sælger til køber mod købers erlæggelse af et vederlag.

2.2. Typer af virksomhedsoverdragelser

En definition af en virksomhedsoverdragelse kan dog ikke selvstændigt betegne en *virksomhedsoverdragelse*. Denne kan tage forskellige former. Traditionelt sker en

¹⁸ Lundgren, Christian, m.fl., *Køb og Salg af Virksomheder*, 6. udgave, 2019, s. 29.

¹⁹ Jul Clausen, Nis m.fl., *Købsretten*, 6. reviderede udgave, 2015, s. 68.

²⁰ Lundgren, Christian, m.fl., *Køb og Salg af Virksomheder*, 6. udgave, 2019, s. 29.

²¹ Bryde Andersen, Mads, *Enkelte Transaktioner*, 3. udgave, 2016, s. 95 in fine.

²² Lundgren, Christian, m.fl., *Køb og Salg af Virksomheder*, 6. udgave, 2019, s. 29.

²³ Ibid.

virksomhedsoverdragelse gennem én af følgende overdragelsestyper: *kapitaloverdragelse* (også kalder aktieoverdragelse) eller en *substansoverdragelse* (også kaldet en aktivoverdragelse).²⁴

2.2.1. Kapitaloverdragelser

Ved en kapitaloverdragelse forstås en overdragelse af kapitalandele i en virksomhed, der drives i selskabsform, hvorved der sker ændring af kontrollen af virksomheden.²⁵ Et eksempel på en kapitaloverdragelse kan derfor være, at der sker en overdragelse af alle sælgers anparter i et ApS til køber. Da dette udgør en overdragelse af kapitalandele (anparter), er der tale om en kapitaloverdragelse.

Når der ved en kapitaloverdragelse sker overdragelse af kapitalandelene i selskabet, sker der udelukkende en ændring af kontrollen over disse kapitalandele. Overdragelsen har dermed som udgangspunkt ikke betydning for selskabet øvrige retsforhold, herunder allerede indgået aftaler.²⁶

2.2.2. Substansoverdragelse

Ved en substansoverdragelse forstås en overdragelse af de enkelte aktiver i virksomheden, der udgør virksomheden.²⁷ Dette kan eksempelvis være overdragelse af en virksomheds kundekartotek, medarbejdere, intellektuelle rettigheder, lokaler, varelagre med videre.²⁸ I sidste ende vil substansoverdragelsens indhold afhænge af køber og sælgers aftale.

2.3. Forløb af en virksomhedsoverdragelse

Ganske kort, er det relevant at afdække selve overdragelsesprocessen. Det er her væsentligt at slå fast, at der ikke gælder faste procedurer for dette. Dog følger det af retslitteraturen, at en række normer og traditioner har betydning for overdragelsesprocessen.²⁹

Traditionelt vil processen indeholde følge faser³⁰:

1. Forberedelsesfase
2. Opstartsfasen

²⁴ Bryde Andersen, Mads, Enkelte Transaktioner, 3. udgave, 2016, s. 95.

²⁵ Ibid.

²⁶ Bryde Andersen, Mads, Enkelte Transaktioner, 3. udgave, 2016, s. 114.

²⁷ Bryde Andersen, Mads, Enkelte Transaktioner, 3. udgave, 2016, s. 95.

²⁸ Bryde Andersen, Mads, Enkelte Transaktioner, 3. udgave, 2016, s. 105ff.

²⁹ Lundgren, Christian, m.fl., Køb og Salg af Virksomheder, 6. udgave, 2019, s. 39.

³⁰ Ibid.

3. Indledende forhandlinger
4. Undersøgelsesfase – due diligence
5. Signing
6. Closing

For denne fremstilling, er det mest relevante at belyse undersøgelsesfasen, hvor der foretages en *due diligence-undersøgelse* af målvirksomheden.

2.3.1. Undersøgelsesfase – due diligence

Begrebet *due diligence* omfatter de undersøgelser af målvirksomheden, der foretages af køber forud for gennemførelse af den endelige overdragelse af målvirksomheden.³¹

Denne fase er tillige i sælgers interesse, da købers manglende viden om potentielle risici ofte vil blive imødegået ved at indregne en ”risikopræmie” i overdragelsessummen for virksomheden. Sælger ønsker naturligt en så høj overdragelsessum som muligt, og bør derfor imødegå denne ”risikopræmie” ved at give køber mulighed for at undersøge målvirksomheden nærmere.³²

Due diligence gennemføres gennem en *due diligence-undersøgelse* (videre benævnt *undersøgelsen*).³³ Undersøgelsen skal udgøre, hvad der efter de konkrete omstændigheder anses som rimeligt og nødvendigt, for at køber kan træffe beslutning på oplyst grundlag.³⁴ Begrebet kan formentligt betegnes som en retlig standard, som praktikere og domstolene giver en bestemt betydning.³⁵

Selve undersøgelsen foretages ofte tidligt i overdragelsesprocessen. Ofte vil undersøgelsen ske faseopdelt, således sælger giver adgang til målvirksomhedens mindst følsomme oplysninger i den tidlige proces, og efterfølgende gradvist giver adgang til mere følsomme oplysninger.³⁶

³¹ Lundgren, Christian, m.fl., *Køb og Salg af Virksomheder*, 6. udgave, 2019, s. 254.

³² Ibid, s. 43.

³³ Ibid, s. 44.

³⁴ Ibid, s. 255.

³⁵ Ibid, s. 255.

³⁶ Lundgren, Christian, m.fl., *Køb og Salg af Virksomheder*, 6. udgave, 2019, s. 44.

Undersøgelsens form kan variere, men foretages ofte som et *data room review* på baggrund af det datarum, som sælger har opbygget.

2.3.1.2. Typer af due diligence

En undersøgelse af målvirksomheden vil ikke være ens i alle overdragelser.³⁷ Den vil dog ofte have fokus på følgende områder: juridiske, samt finansielle og økonomiske forhold. Ud af disse forhold udspringer begrebet *juridisk due diligence* og *finansiel due diligence*, hvortil sidstnævnte ikke omtales yderligere i denne fremstilling.

2.3.1.2.1. Juridisk due diligence

Juridisk due diligence omfatter de forhold målvirksomhedens juridiske forhold.³⁸

Som det første og ofte mest væsentlige vil den *juridiske due diligence* gennemgå forskellige selskabsretlige forhold, herunder vedtægter, ejerforhold og eventuelle ejerftaler med videre.³⁹ Endvidere er det formålstjenligt for fremstillingen at omtale, at den *juridiske due diligence* ofte vil omfatte en undersøgelse af forskellige kontraktforhold, herunder muligheden for afståelse ved køb og salg af en målvirksomhed, som er drevet fra lejedes lokaler. Dette kan have betydning for virksomhedens videre drift efter en overdragelse. Såfremt de lejede lokalers beliggenhed har betydning for virksomhedens drift, kan en tvungen flytning som følge af manglende afståelsesret medfører negative konsekvenser for virksomhedens videre drift.⁴⁰ Derudover kan det også være relevant at undersøge om der findes eventuelle *change of control*-klausuler i forskellige af målvirksomhedens aftaleforhold.⁴¹ En sådan klausul får indhold efter parternes aftalen, og der kan derfor være forskel i, hvilken retsvirkning klausulen skal have, og hvordan den udløses. I de fleste tilfælde, vil klausulen dog bevirke, at aftalen enten ophører, anses som misligholdt eller kan opsiges af en medkontrahent, såfremt der sker et skifte i kontrollen af virksomheden.⁴²

³⁷ Ibid, s. 256.

³⁸ Ibid, s. 257.

³⁹ Ibid, s. 257.

⁴⁰ Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 234.

⁴¹ Lundgren, Christian, m.fl., Køb og Salg af Virksomheder, 6. udgave, 2019, s. 258f.

⁴² Bryde Andersen, Mads, Praktisk Aftaleret, 5. udgave, 2019, 246.

Derudover er der også øvrige juridiske forhold, der kan være relevante at undersøge afhængig af den pågældende virksomhedsoverdragelse. Det falder dog uden for omfanget af fremstillingen at omtale alle disse forhold.

2.4. Delkonklusion

Opsummerende gælder altså, at en virksomhedsoverdragelse er karakteriseret ved, at der skal ske en overdragelse af hele eller dele af kontrollen med målvirksomheden fra sælger til køber mod et vederlag fra køber, og at overdragelsen typisk vil tage form af en kapital- eller substansoverdragelse. Selvom der ikke gælder faste eller lovbestemte retningslinjer for forløbet af en virksomhedsoverdragelse, vil overdragelsen alligevel følge en række normer og traditioner. Der vil ofte foretages en due diligence-undersøgelse af målvirksomheden. Denne undersøgelse udgør muligvis en retlig standard, hvilket medfører, at den skal udgøre, hvad der efter de konkrete omstændigheder anses som rimeligt og nødvendigt for at køber kan beslutte sig for at indgå endelig aftale om overdragelsen. Undersøgelsen omfatter typisk en klarlægning af forskellige kontraktretlige forhold for målvirksomheden som eksempelvis change of control-klausuler eller det for denne fremstilling meget relevante punkt; hvorvidt sælger kan afstå lejede lokaler til køber i forbindelse med overdragelsen. Afdækkes dette forhold ikke under undersøgelsen, kan det også have negative konsekvenser for virksomhedens videre drift, hvis det ikke er afdækket om, der er mulighed for at afstå lejede lokaler i forbindelse med virksomhedsoverdragelsen.

Kapitel 3: Generelt om afståelse i erhvervslejeretten

3.1. Introduktion

Som anført i kapitel 2, er der flere forhold der skal afdækkes i forbindelse med køb og salg af en virksomhed. Herunder er det essentielt at undersøge, hvorvidt en virksomhedskøber har mulighed for at lade sig indsætte i det lejemål, som virksomheden befinder sig i, som angivet i afsnit 2.3.1.2.1. om juridisk due diligence. Det er nødvendigt at være opmærksom på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, da dette har betydningen for retsstillingen vedrørende lejers mulighed for afståelse. Nærværende kapitel vil således først behandle den situation, hvori 1) lejekontrakten er indgået før 1. januar 1992, 2) mellem 1. januar 1992 – 31. december 1999 og 3) 1. januar 2000 og frem. Dernæst, vil de hyppigst forekommende tvister i forbindelse med tidspunktet for lejekontraktens indgåelse i relation til afståelsesretten behandles. Slutteligt, vil apoteks § 30, stk. 2 behandles, da der kan ske succession efter anden lovgivning, jf. erhvervslejelovens § 2.

3.2. Det obligationsretlige udgangspunkt

Obligationsretten regulerer ensidige og gensidige skyldforhold, hvor en person er forpligtet overfor en anden person.⁴³ Obligationsretten er opdelt i en almindelig del, der gælder for alle skyldforhold⁴⁴, og en speciel del der regulerer nærmere bestemte typer af skyldforhold. Dette kan eksempelvis være købsaftaler og lejekontrakter, hvor sidstnævnte reguleres af de gældende lejelove.⁴⁵ Obligationsretten finder anvendelse, når 1) parternes aftale ikke regulerer et forhold, 2) hvor speciallovgivning ikke udfylder aftalen, og 3) hvor sædvane ikke kan regulere forholdet. Obligationsretten udgør dermed baggrundsret, der finder anvendelse, når omstændighederne om skyldforholdet ikke i sig selv kan regulere og løse en juridisk tvist.⁴⁶ Det er derfor relevant at skele til obligationsretten til udfyldning og fortolkning af afståelsesaftaler.

⁴³ Bryde Andersen, Mads, Lærebog i Obligationsret I, 4. udgave 2015, s. 17.

⁴⁴ Bryde Andersen, Mads, Lærebog i Obligationsret I, 4. udgave 2015, s. 19.

⁴⁵ Bryde Andersen, Mads, Lærebog i Obligationsret I, 4. udgave 2015, s. 21.

⁴⁶ Bryde Andersen, Mads, Lærebog i Obligationsret I, 4. udgave 2015, s. 19.

3.2.1. Ensidige skyldforhold

Et ensidigt skyldforhold er generelt karakteriseret ved, at skyldneren efter en aftale eller andet er forpligtet til at levere en penge- eller realydelse til den berettigede fordringshaver.⁴⁷ Med andre betegnelser kan skyldneren betegnes som debitor og fordringshaveren kan betegnes som kreditor.

3.2.2. Gensidigt bebyrdende skyldforhold

Der findes også situationer, hvor et skyldforhold ikke udelukkende består af en ensidig forpligtelse, hvorefter debitor er forpligtet til at levere sin skyld til den berettigede kreditor. Disse ikke-ensidige skyldforhold kaldes gensidigt bebyrdende skyldforhold. Herefter er begge parter både forpligtede og berettigede efter skyldforholdet.⁴⁸ Parterne er således kreditor og debitor på samme tid. I denne situation skelnes mellem skyldforholdets *pengeydelse* og *realydelse*. Begrebet *pengeydelse* udgør det pengebeløb, der skal betales mellem parterne, mens begrebet *realydelse* udgør den ydelse, der betales for.⁴⁹

Eksempelvis kan et gensidigt bebyrdende skyldforhold omfatte en lejekontrakt. Her er lejer forpligtet til at betale den aftalte husleje (pengeydelsen), mens lejer samtidigt er berettiget til at modtage brugsretten til lejemålet (realydelsen). På den anden side af skyldforholdet, er udlejer berettiget til at modtage betaling af den aftalte husleje (pengeydelsen), mens udlejer samtidigt er forpligtet til at give lejer brugsretten til lejemålet (realydelsen).⁵⁰

Da parterne i et gensidigt bebyrdende skyldforhold kan være debitor og kreditor samtidigt, er det nødvendigt at parterne angives som *pengedebitor* eller *pengekreditor* for pengeydelsen, og som *realdebitor* eller *realkreditor* for realydelsen.⁵¹ Efter ovenstående eksempel vil lejer altså være pengedebitor og realkreditor, mens udlejer vil være pengekreditor og realdebitor.

⁴⁷ Eyben, Bo von mfl., Lærebog i Obligationsret II – Personskifte i skyldforhold, fordringens ophør og hæftelsesformer, 4. udgave, 2016, s. 15.

⁴⁸ Eyben, Bo von mfl., Lærebog i Obligationsret II – Personskifte i skyldforhold, fordringens ophør og hæftelsesformer, 4. udgave, 2016, s. 16.

⁴⁹ Eyben, Bo von mfl., Lærebog i Obligationsret II – Personskifte i skyldforhold, fordringens ophør og hæftelsesformer, 4. udgave, 2016, s. 16.

⁵⁰ Eyben, Bo von mfl., Lærebog i Obligationsret II – Personskifte i skyldforhold, fordringens ophør og hæftelsesformer, 4. udgave, 2016, s. 16.

⁵¹ Eyben, Bo von mfl., Lærebog i Obligationsret II – Personskifte i skyldforhold, fordringens ophør og hæftelsesformer, 4. udgave, 2016, s. 16.

3.3. Personskifte

Med de grundlæggende begreber på plads, skal det fastlægges, hvordan obligationsretten regulerer den situation, hvor en udenforstående person ønsker at indtræde i stedet for en part i et allerede eksisterende skyldforhold.

En sådan situation betegnes i obligationsretten som et personskifte. Dette defineres ved, at skyldforholdets rettigheder eller forpligtelser overgår fra enten debitor eller kreditor til en for skyldforholdet oprindeligt udenforstående. Disse situationer betegnes nærmere som *debitorskifte* og *kreditorskifte*⁵².

3.3.1. Debitorskifte

Ved et debitorskifte sker der en overgang af den oprindelige debtors forpligtelser til en for skyldforholdet oprindeligt udenforstående person, som på denne måde indtræder i skyldforholdet som ny debitor overfor kreditor.⁵³

I dansk ret følger det af obligationsretten, at et debitorskifte som hovedregel kræver kreditorsamtykke.⁵⁴ Dette gælder i øvrigt både for ensidige og gensidigt bebyrdende skyldforhold.⁵⁵ Denne retstilling bygger ifølge retslitteraturen på flere forhold, men det udslagsgivende forhold må være kreditors interesse i debtors opfyldelse af sin forpligtelse overfor kreditor. Som det anføres af Bo von Eyben m.fl. vil kreditors accept af en aftale ofte bygge på, at kreditoren »*har tiltro til at debitor kan og vil opfylde denne.*«⁵⁶ Det er dermed ikke uden betydning for kreditor, hvem der påtager sig rollen som debitor i skyldforholdet. Udtrykt på anden vis, må et debitorskifte altså ikke tvinge kreditor til at acceptere, at dennes mulighed for at blive fyldestgjort i henhold til skyldforholdet forringes.⁵⁷

Som anført er reglen om kreditorsamtykke en almindeligt gældende regel i dansk ret. Reglen gælder som udgangspunkt uanset om denne fremgår eksplicit af lovgivningen. Reglen er dog tillige understøttet i retspraksis og også eksplicit indeholdt i dele af dansk ret. Se eksempelvis AB18 § 7,

⁵² Eyben, Bo von mfl., Lærebog i Obligationsret II – Personskifte i skyldforhold, fordringens ophør og hæftelsesformer, 4. udgave, 2016, s. 15.

⁵³ Ibid.

⁵⁴ Ibid, s. 18.

⁵⁵ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejkifte, 2006, s. 41.

⁵⁶ Eyben, Bo von mfl., Lærebog i Obligationsret II – Personskifte i skyldforhold, fordringens ophør og hæftelsesformer, 4. udgave, 2016, s. 18.

⁵⁷ Ibid.

stk. 3, hvorefter ingen af parterne i en entrepriseaftale kan overdrage sine forpligtelser til andre uden den anden parts samtykke.

Som nævnt er reglen også understøttet af retspraksis, hvilket blandt andet ses i U 1985.220 V, hvor en grundejerforening stiltiende accepterede et debitorskifte og U 1994.243 H, hvor det ikke var godtgjort, at kreditor havde accepteret et debitorskifte.

3.3.2. Kreditorskifte

Modsat et debitorskifte, der som udgangspunkt kræver kreditors samtykke, gælder det som udgangspunkt, at et kreditorskifte ikke kræver debtors samtykke.⁵⁸ Dermed gælder der fri overførlighed for kreditor. Dette gælder både for ensidige og gensidige skyldforhold.⁵⁹

Denne forskel skyldes ifølge Bo von Eyben m.fl., at *»det som udgangspunkt ikke gør nogen forskel for debitor, om han skal opfylde over for den ene eller den anden kreditor«*.⁶⁰

Da der kun er tale om et udgangspunkt, er der eksempler på, at denne frie ret til kreditorskifte begrænses. Dette kan ske ved enten aftale eller som følge af lovgivning på forskellige områder.⁶¹

3.3.3. Personskifte i gensidigt bebyrdende skyldforhold

I et gensidigt bebyrdende skyldforhold er begge parter både berettiget og forpligtede af skyldforholdet, og er dermed begge debitor og kreditor på samme tid. Reglen om kreditorsamtykke bevirker, at debitor ikke kan overdrage sine forpligtelser uden samtykke fra kreditor.

Udgangspunktet i gensidigt bebyrdende skyldforhold er dermed, at parterne kun kan overdrage deres rettigheder til en for skyldforholdet udenforstående.⁶² Dette kan ske på forskellige måder.

Der kan ske debitorskifte ved aftale mellem debitor og kreditor, hvorefter enten en bestemt person indtræder i debtors sted, eller ved at kreditor giver et generelt samtykke til debitorskifte.⁶³ Dette kan dog næppe stå alene, da kreditor herved ikke sikrer sig, at den indtrædende person, den nye debitor, hæfter på samme grundlag. Det forudsættes almindeligvis, at den nye debitor direkte

⁵⁸ Eyben, Bo von mfl., Lærebog i Obligationsret II – Personskifte i skyldforhold, fordringens ophør og hæftelsesformer, 2016, s. 39.

⁵⁹ Ibid, s. 48.

⁶⁰ Ibid, s. 40.

⁶¹ Ibid, s. 41ff.

⁶² Ibid, s. 20.

⁶³ Ibid, s. 24.

forpligter sig overfor kreditor på samme måde, som den oprindelige debitor. Dette betegnes som en gældsovertagelseserklæring.⁶⁴ Gældsovertagelseserklæringen er nødvendig som følge af princippet om aftalers relativitet, hvorefter man som aftaleparter ikke kan forpligte tredjemand. Som følge af dette, vil den nye debitor ikke kunne forpligtes udelukkende af en aftale om debitorskifte mellem kreditor og den oprindelige debitor.⁶⁵

I øvrigt er der muligheder for, at en oprindelig debitor kan frigøres enten som følge af en aftale mellem den oprindelige debitor og en ny debitor, eller som følge af en aftale mellem kreditor og den nye debitor. Udgangspunktet for disse tilfælde er dog, at disse enkeltstående aftaler, som udgangspunkt, ikke frigør den oprindelige debitor af sine forpligtelser overfor kreditor.⁶⁶ I praksis vil et personskifte i et gensidigt bebyrdende skyldforhold enkelt kunne gennemføres ved, at skyldforholdets oprindelige parter indgår en aftale om skiftet, der suppleres af en aftale med den indtrædende person.⁶⁷

3.4. Personskifte i erhvervslejerforhold - afståelse

I henhold til det obligationsretlige udgangspunkt, vil en lejer af et erhvervslokale ikke kunne overdrage disse lokaler, i forbindelse med et salg af sin virksomhed, uden udlejers samtykke. Dette kan have stor betydning for virksomhedens værdiansættelse ved et eventuelt salg. Det kan specielt være tilfældet, hvor virksomhedens beliggende har afgørende betydning for virksomhedens drift.⁶⁸

Det kan dermed have stor betydning for en virksomhedsejer, at vedkommende har mulighed for at overdrage lejemålet sammen med virksomheden ved et eventuelt virksomhedssalg. På baggrund af dette, har man fra lovgivers side valgt at indføre en afståelsesret, hvorefter lejer har ret til at overdrage lejemålet til en ny lejer, som indtræder i den tidligere lejers sted.⁶⁹

Dette retsområde har været udsat for en del ændringer igennem de seneste 30 år. Eftersom de forskellige regler finder anvendelse alt efter, hvornår de enkelte kontrakter er indgået, er det interessant at se på, hvilke specifikke regler der gælder i de forskellige perioder.

⁶⁴ Eyben, Bo von mfl., Lærebog i Obligationsret II – Personskifte i skyldforhold, fordringens ophør og hæftelsesformer, 2016, s. 24.

⁶⁵ Ibid, s. 25.

⁶⁶ Ibid, s. 26-28.

⁶⁷ Ibid, s. 28.

⁶⁸ Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 234.

⁶⁹ Ibid, s. 234.

3.4.1. Før 1. januar 1992 – det obligationsretlige udgangspunkt

Før den 1. januar 1992 fandtes ikke en lovbestemt ret til afståelse. For lejeaftaler indgået før denne dato, har lejer dermed ikke en lovbestemt afståelsesret. Som konsekvens heraf gælder det obligationsretlige udgangspunkt om kreditorsamtykke, jf. afsnit 3.3.1. Afståelsesret er således betinget af udlejers samtykke, såfremt lejeaftalen er indgået før denne dato.⁷⁰

Såfremt der er aftalt en afståelsesret, bevirker retstillingen, er det nødvendigt at gribe til aftalefortolkning for at fastlægge omfanget af afståelsesretten. Som udgangspunkt må afståelsesretten i henhold til en aftale, uden andre holdepunkter, indebære at den indtrædende lejer overtager lejemålet på uændrede vilkår, samt at udlejer ikke kan kræve nye vilkår i forbindelse med afståelsen.⁷¹ Et eksempel på dette er U 1985.349 H, hvorefter en udlejer ikke kunne kræve depositum forhøjet i forbindelse med afståelse til ny lejer.

Det fremgår af boligrettens dom i U 1985.349 H, at der i et tillæg til lejeaftalen er anført følgende aftalevilkår:

Lejeren har ret til at overdrage lejemålet og/eller fremleje det til en af ejeren godkendt faglig og økonomisk kvalificeret trediemand.⁷²

På baggrund af dette vilkår overdrog den afstående lejer (L2) lejemålet til den indtrædende lejer (L2) den 15. januar 1982. I den forbindelse udfærdigede udlejer en ny lejeaftale, hvor lejemålets depositum var forhøjet fra 37.440,00 DKK til 42.775,00 DKK med i øvrigt uændrede vilkår i lejeaftalen.

For boligretten gjorde L2 gældende⁷³, at den aftalte afståelsesret måtte fortolkes som en ret til at overdrage lejemålet på uændrede vilkår, og dermed ikke skulle forstås som en ret til genudlejning på lejelovgivningens vilkår. Yderligere gjorde L2 gældende, at begrebet afståelsesret ikke var behandlet i lovgivningsform, og at den juridiske teori indeholdt modstridende opfattelser af afståelsesbegrebets indhold. I forlængelse af dette gjorde L2 gældende, at det ville stille en virksomhedsejer urimeligt ringe, såfremt hans afståelse af lejemålet ved et virksomhedssalg, skulle

⁷⁰ Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 235.

⁷¹ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 378.

⁷² U.1985.349H, s. 1.

⁷³ U.1985.349H, s. 1.

betrages som en genudlejning. Det ville gøre afståelsesretten illusorisk, hvis udlejer havde krav på at ændre aftalevilkår.

Mod ovenstående gjorde udlejer gældende⁷⁴, at overdragelsen af lejemålet fra L1 til L2 måtte betragtes som en genudlejning, og at udlejer på denne baggrund kunne gøre krav om ændring af vilkår, herunder forhøjelse af depositum. Dette understøttede udlejer også med en betragtning om, at såfremt en lejer kunne indtræde i den tidligere lejers depositum, ville det medføre urimelige konsekvenser for udlejere af ældre og langvarige lejemål.

På baggrund af ovenstående fandt boligretten, at udlejer ikke havde ret til at forhøje lejemålets depositum med hjemmel i den aftalte afståelsesret.⁷⁵ Boligretten lagde her afgørende vægt på, at en aftalt afståelsesret ikke måtte gøres illusorisk, ved at udlejer kan stille samme krav som ved genudlejning. Dette blev lagt til grund uagtet, at boligretten fandt, at der kan forekomme tilfælde, hvor det kan findes rimeligt at forhøje lejemålets depositum, hvor der er tale om ældre og langvarige lejemål.

For Østre Landsret gjorde udlejer gældende, at en afståelsesret og overdragelse af lejemålet på uændrede vilkår, kun kan gøres gældende, hvor lejekontrakten hjemler en afståelsesret samt uopsigelighed. Ifølge udlejer var dette afgørende i Østre Landsrets tilkendegivelse af afståelsesret i tilkendegivelse af 20. juni 1983 (17. afd. A.s. nr. 461/1982). Udlejer mente på denne baggrund, at han var berettiget til at forhøje lejemålets depositum, da der ikke er aftalt uopsigelighed i lejeaftalen.

Østre Landsret fandt, at lejeaftalens opsigelsesvilkår måtte være undergivet så store begrænsninger, at L2 måtte ligestilles med en lejer, der havde en kontraktmæssige uopsigelighed fra udlejers side.⁷⁶ På denne baggrund samt de af boligretten anførte grunde, stadfæstede Østre Landsret boligrettens afgørelse.

For Højesteret gentog både L2 og udlejer deres påstande og anbringender. Højesteret stadfæstede Østre Landsrets dom, men med andre præmisser. Højesteret begrundede afgørelsen med følgende:

⁷⁴ U.1985.349H, s. 1.

⁷⁵ U.1985.349H, s. 1, 2. spalte.

⁷⁶ U.1985.349H, s. 2.

Idet der ikke i kontraktens ordlyd eller det i øvrigt fremkomne findes grundlag for at forstå lejerens adgang til overdragelse med den begrænsning, at udlejereren, støttet på overdragelsen, kan kræve depositum forhøjet, vil landsrettens dom være at stadfæste.⁷⁷

Højesteret stadfæstede således boligretten og Østre Landsrets afgørelse, men med en anden begrundelse. Hvor Østre Landsret begrunder deres afgørelse med en de facto uopsigelighed fra udlejerens side, begrunder Højesteret sin afgørelse ud fra en ordlydsfortolkning af den aftalte afståelsesret. Endvidere foretog Højesteret en subjektiv fortolkning af aftalen, jf. ordene »*eller det i øvrigt fremkomne*«. Dette tyder på, at Højesteret har taget udgangspunkt i de øvrige omstændigheder omkring aftalen. Det ligger dog ikke klart, om disse omstændigheder udgør parternes anbringender, retslitteraturens opfattelse eller lignende. Det forekommer dog nærliggende, at Højesteret begrundede sin afgørelse ud fra en subjektiv fortolkning af parternes hensigt med den aftalte afståelsesret. Dette kan også støttes af Højesterets ordlydsfortolkning, jf. ordene »*i kontraktens ordlyd*«, hvilket tyder på, at de har taget udgangspunkt i parternes aftale. Det må derfor forekomme åbenbart, at de også har tillagt parternes hensigt med aftalen betydning for afgørelsen.

Opsummerende må retsstillingen efter afgørelsen være, at en aftalt afståelsesret medfører, at en indtrædende lejer indtræder i lejekontrakten på uændrede vilkår.

Afgørelsen er kommenteret i retslitteraturen, hvor det anføres, at landsrettens afgørelse fortsat giver mulighed for, at en lejer kun kan afstå, hvis der er aftalt uopsigelighed – og at det dermed ikke muligt at afstå lejemålet på uændrede vilkår i tidsbegrænsede lejemål.⁷⁸ Herimod anføres også, at Højesterets afgørelser endegyldigt gør op usikkerheden om, hvorvidt uopsigelighed er et krav for, at en afståelsesret kan gøres gældende. Det afgørende for afståelsesretten er dermed den aftalte afståelsesklausul.⁷⁹

3.4.2. 1. januar 1992 – 31. december 1999 - lejelovens § 74 a

Den 1. januar 1992 trådte lejelovens § 74 a, stk. 1 i kraft.⁸⁰ Denne deklaratoriske ret til afståelse gælder for lejeaftaler indgået mellem 1. januar 1992 – 31. december 1999.

⁷⁷ U.1985.349H, s. 2.

⁷⁸ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 164

⁷⁹ Ibid, s. 164f.

⁸⁰ Lov nr. 934 af 27/12/1991 § 3.

Bestemmelsen, som var indeholdt i lov om lejeregulering i erhvervslokaler, m.v., lov om leje og lov om retsafgifter, som blev vedtaget 27. december 1991, har følgende ordlyd:

Lejeren af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejer har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.⁸¹

Den deklaratoriske ret til afståelse indebærer en fravigelse af det obligationsretlige udgangspunkt, som behandlet i afsnit 3.2. – 3.3. Såfremt lejeaftalen er indgået efter d. 1. januar 1992 vil lejer således have en lovbestemt afståelsesret medmindre denne er fraveget mellem parterne, jf. dagældende lejelov § 79. § 74 a, stk. 1 indeholder flere betingelser for, at afståelsen kan gennemføres. Disse betingelser er, at lejemålet skal »udelukkende anvendes til andet end beboelse«, hvorfor beboelseslejemål ikke er omfattet, at afståelsen skal ske til en lejer fra »samme branche« og at udlejer i øvrigt ikke må have »vægtige grunde« til at kunne modsætte sig denne.

Formålet med lovforslaget var, »at skabe ro på området og for at sikre en stabil og positiv udvikling for erhvervsbyggeriet«⁸². Dette var i forlængelse af den kritik som den dagældende erhvervslejereguleringslov, lov nr. 648 af 1995 var udsat for.⁸³

Det fremgår ikke af forarbejderne til lovbestemmelsen, hvad formålet med den deklaratoriske afståelsesret er. Det fremgår ligeledes ej af debatten i forbindelse med lovforslagets vedtagelse.⁸⁴ Det fremgår dog af bemærkningerne til hele lovforslagets kapitel 2, at formålet til lovforslaget er »at give (kommende) erhvervslejere bedre mulighed for at overskue og vurdere konsekvenserne af den aftale, som forhandles med udlejer«.⁸⁵ Samme formålssynspunkt gør sig gældende i retslitteraturen: »Reglen i § 74 a må ses som et udtryk for, hvor betydningsfuldt det er i dag er at kunne drive virksomhed fra lejede lokaler – og vel også som udtryk for, at erhvervslejernes interesser nyder større politisk bevågenhed end tidligere.«⁸⁶ Det kan ligeledes udledes af litteraturen, at formålet er at sikre erhvervslejer en større beskyttelse. Den deklaratoriske

⁸¹ Lov nr. 934 af 27/12/1991.

⁸² FT 1991-92, tillæg A, spalte 2579.

⁸³ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 150.

⁸⁴ LFF 1991-11-22 nr. 122, s. 5

⁸⁵ FT 1991-92, tillæg A, spalte 2581-2582.

⁸⁶ Nørgaard, Jørgen, U.1996B.187, »Ret til at afstå erhvervslejemål til et anpartsselskab?«, s. 188-189.

afståelsesret bevirker, at det skal fremgå af lejeaftalen, såfremt lejeren ikke har ret til afståelse, således at en ukyndig lejer ved aftaleindgåelsen ikke urigtigt forudsætter dette.⁸⁷

På baggrund af ovenstående, kan det på trods af direkte manglende oplysning af formålet med § 74 a i forarbejderne udledes, at lovændringen er sket som følge af et øget hensyn til lejer, herunder den økonomiske og fremtidige betydning som en aftale eller undladelse af afståelsesret har for lejer.

3.4.3. 1. januar 2000 og frem - erhvervslejeloven § 55, stk. 1.

Den 1. januar 2000 trådte erhvervslejeloven i kraft. Aftaler indgået fra denne dato vil således være omfattet af erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1.pkt., jf. erhvervslejelovens § 86, stk. 1.

Erhvervslejelovens § 55, stk. 1 har følgende ordlyd:

Lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejeren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette. Tilkommer retten efter 1. pkt. en fysisk eller en juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har lejeren dog alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejeren har majoritet af stemmer i selskabet, og kun, hvis lejeren ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejers side. Et selskab, der er indtrådt i lejeforholdet efter 2. pkt., har på samme måde alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis en fysisk person eller en anden juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har majoritet af stemmer i selskabet og opfylder betingelserne i 1. pkt., og kun, hvis denne stiller sikkerhed som nævnt i 2. pkt. Ved senere afståelse af lejemålet finder 3. pkt. tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen viderefører derfor i 1. pkt. principperne fra lejelovens § 74 a, stk. 1, hvori ordlyden nærmest er identisk. Derudover fastsætter den særligt i 2.-4.pkt. regler for afståelse til selskaber når lejeren er en fysisk eller juridisk person. Erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt. undersøges nærmere i fremstillingens afsnit 4.2.2. Erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 2.-4. pkt. undersøges nærmere i fremstillingens afsnit 4.5.3.

⁸⁷ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 151

3.5. Bevisbyrde

Der fremgår følgende af forarbejderne til ændringslov nr. 934 af 27. december 1991:

Efter den gældende lejelov har lejereren kun ret til at afstå lejemålet til en anden lejer, såfremt der er truffet aftale herom med udlejer. I stedet foreslås, at lejereren som udgangspunkt skal have ret til at afstå lejemålet til en anden lejer, dog kun inden for samme branche. Herved opnår lejereren ret til afståelse, med mindre andet er aftalt.⁸⁸

Det må derfor på baggrund af ovenstående citat samt ordlyden i § 74 a antages, at udlejer efter 1. januar 1992 har bevisbyrden for, at der er indgået aftale om, at lejereren ikke har ret til afståelse. Det er en ændring fra tidligere, hvor lejereren havde bevisbyrden for, at der var aftalt afståelsesret. Samme synspunkt ligger til grund i retspraksis, jf. T:BB 2002.158 Ø. I nærværende sag, var der indgået en lejeaftale mellem parterne i 1987 samt et efterfølgende tillæg i 1992. Hverken udlejer eller lejer kunne fremvise den oprindelige lejeaftale. Landsretten afviste lejers argumentation for, at der allerede i 1987 var aftalt ret til afståelse. Denne bevisbyrde påhvilede lejer, hvorfor det kan lægges til grund, at for lejeaftaler indgået før den 1. januar 1992 har lejer bevisbyrden for, at der er indgået aftale om afståelse. Retten udtalte følgende:

Også efter bevisførelsen for landsretten må det bevismæssigt lægges til grund, at Kai Petersen A/S ikke ved lejekontrakten af 1987 var tillagt afståelsesret. Lejekontrakten fra 1992 fremstår som en ny lejekontrakt. Såfremt andelsboligforeningen havde ønsket at fravige den i lejelovene pr. 1 januar 1992 indsatte bestemmelse om afståelsesret, jf. lejelovens § 74 e, kunne de have fraveget denne bestemmelse i vilkårene.⁸⁹

Den sidste sætning er citeret ordret i afgørelsesskriftet, men det er nærliggende at tro, at der skulle have stået § 74 a i stedet for § 74 e.

Retten fandt derfor som følge af, at lejekontrakten fra 1987 ikke kunne forefindes, samt det forhold at den seneste lejekontrakt var indgået efter den 1. januar 1992, at der var indgået aftale om afståelsesret – medmindre udlejer kunne bevise andet.

⁸⁸ FT 1991-92, Tillæg A, spalte 2587

⁸⁹ T:BB 2002.158 Ø, s. 2 nederst.

Spørgsmålet er dernæst, om udlejer udtrykkeligt skal fravige vilkår om afståelse gennem lejekontrakten for at sikre sig, at der er aftalt begrænsninger eller afvigelser fra det deklaratoriske udgangspunkt. Det fremgår ikke af ordlyden i lejelovens § 74 a, at der foreligger krav om skriftlighed ved indgåelse af aftaler om afståelsesret. Det fremgår ligeledes af henholdsvis lejelovens § 4, stk. 1 og erhvervslejelovens § 5 (sidstnævnte lov for aftaler indgået fra eller efter d. 1. januar 2000), at mundtlige aftaler er gældende, dog med det forbehold, at lejekontrakten eller andre aftaler forbundet med lejemålet skal udfærdiges skriftligt når en af parterne kræver det. For aftaler indgået d. 1. januar 2000 eller senere er det udelukkende erhvervslejelovens § 14, stk. 3 om genforhandlingsret, som præceptivt er fraveget den deklaratoriske regel om mundtlighed. På baggrund af dette, må det antages, at hverken lejelovens § 74 a, stk. 1 eller erhvervslejelovens § 55, stk. 1 opstiller en betingelse om, at aftaler om afståelsesret skal udarbejdes skriftligt for at være gyldige. Udlejer bør dog være opmærksom på, at der kan opstå bevismæssige problemstillinger forbundet med mundtlige aftaler som fraviger lovens deklaratoriske udgangspunkt. Det følger således både af lejelovens § 4, stk. 3 og erhvervslejelovens § 4, at lovens deklaratoriske bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem parterne, eller må anses for indeholdt i aftalen. Udgangspunktet må således være, at udlejer bærer eventuelt fortolkningstvivel. Af samme grund er det nærmere reglen end undtagelsen i praksis, at udlejer i lejekontrakten angiver om lejerens har afståelsesret eller ej.⁹⁰

3.6. Sikringsakt

For aftaler indgået før 1. januar 1992 skal aftalen tinglyses. Efter de obligationsretlige principper følger lejerens ret til afståelse ikke af lejelovens regler, men er derimod en aftale mellem lejer og udlejer. Aftalen har derfor karakter af en videregående rettighed, hvorfor aftalen bør tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaleerhververe og kreditorer, jf. lejelovens § 7, stk. 2 og tinglysningslovens § 1.⁹¹

For aftaler indgået efter 1. januar 1992 er der som udgangspunkt ikke længere krav til tinglysning. Dette sker som følge af, at lejer efter denne dato i kraft af lovændringen, har ret til afståelse medmindre andet aftalt. Det følger ligeledes af lejelovens § 7, stk. 1 og erhvervslejelovens § 6, stk. 1., 1. pkt. (sidstnævnte for aftaler indgået efter den 1. januar 2000), at lejers rettigheder er gyldige

⁹⁰ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 158.

⁹¹ Ibid, s. 159.

mod enhver uden tinglysning. Udgangspunktet vil således være det samme for aftaler indgået efter 1. januar 2000 hvori erhvervslejeloven (herunder § 55) trådte i kraft. I tilfælde af, at der er aftalt en afståelsesret, som giver lejer mere *vidtgående* rettigheder, end den som følger af den deklaratoriske bestemmelse, bør lejer få disse vilkår tinglyst. Manglende tinglysning vil kunne medføre, at lejer mister sine videregående rettigheder, jf. tinglysningslovens § 1 og lejer vil derfor alene være beskyttet i henhold til de deklaratoriske regler ved ekstinktion.⁹²

3.7. Præceptive regler for succession i erhvervslejeforhold contra afståelsesretten

Dette afsnit søger at belyse præceptive bestemmelsers betydning i de situationer hvori der henholdsvis er sket 1) afståelse uden samtidig regulering af lejeaftalens vilkår, 2) afståelse med samtidig regulering af lejeaftalens vilkår og slutteligt 3) afståelse til en lejer som samtidig har ret til succession efter en præceptiv regel.

En regel der angiver et vilkår, som kun er gældende såfremt parterne ikke har aftalt andet, kaldes en fravigelig eller deklaratorisk regel. Erhvervslejelovens § 4 anfører også tilsvarende herom:

Lovens fravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i aftalen.

En regel, der ikke kan ændres eller fraviges til skade for den part, som typisk har en svagere stilling, eksempelvis en lejer eller forbruger, kaldes en ufravigelig eller præceptiv regel.⁹³

3.7.1. Afståelse uden samtidig regulering af lejeaftalens vilkår

Som anført i afsnit 3.4. medfører succesionsprincippet, at den nye lejer succederer i hele retsforholdet. Såfremt der er vedtaget nye præceptive bestemmelser efter lejeaftalens indgåelsestidspunkt, har det som udgangspunkt ingen betydning.⁹⁴ Det gældende regelsæt på indgåelsestidspunktet er fortsat gældende, medmindre det fremgår af den nye lovgivning, at denne har tilbagevirkende kraft.⁹⁵ Dette er dog ikke tilfældet i forhold til situationer om afståelse, jf. erhvervslejelovens § 89, stk. 2, nr. 1.

⁹² Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 159.

⁹³ Gomard, Bernhard, m.fl., Almindelig kontraktsret, 5. udgave, 2017, s. 99.

⁹⁴ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 203.

⁹⁵ Ibid, s. 203, fodnote. 81.

I den særlige situation, hvori aftalen er indgået på tværs af skæringsdatoen for to regelsæt, eksempelvis hvis udlejer fremsender en udarbejdet lejeaftale til accept af lejer under den gamle lovgivning, hvorefter lejer først accepterer aftalen efter den nye lovs ikrafttrædelse, må aftalens gyldighed formentlig forudsat bedømmes efter tidligere lovs regelsæt.⁹⁶

3.7.2. Afståelse med samtidig regulering af lejeaftalens vilkår

Såfremt parterne i forbindelse med afståelsen regulerer lejeaftalens vilkår, eller i det tilfælde hvor der udfærdiges en ny aftale, vil lejeaftalen som udgangspunkt ikke anses som nystiftet.

Reguleringen vil stadig anses for juridisk indgået på tidspunktet for den oprindelige aftale.⁹⁷

Påstanden støttes i retspraksis, jf. T:BB 1999.335 V, hvori landsretten anførte, at den

»omstændighed, at der er oprettet en ny lejekontrakt med indstævnte 2 [den indtrædende lejer] med delvis andre vilkår, medfører ikke, at der er tale om etablering af et nyt lejemål med indstævnte 2«⁹⁸

Dette udgangspunkt fraviges dog i situationer, hvori de nye aftalevilkår eller ændrede gamle vilkår er reguleret af præceptive regler på henholdsvis aftale- eller ændringstidspunktet.⁹⁹ Såfremt den nye lovs ikrafttrædelse først er indtruffet efter tidspunktet for aftaleindgåelsen, kan den nye lov som udgangspunkt kun opnå virkning, såfremt der indgås en ny aftale efter lovens ikrafttrædelse. I U 2000.2192 V var der oprindeligt indgået en lejeaftale med afståelsesret i 1985. Lejer afstod lejemålet i 1993, hvorefter indtrædende lejer succederede i hele retsforholdet. Dog indgik indtrædende lejer og udlejer en aftale om ændring af huslejereguleringen (fra trappeleje til nettoprisindeks). Da udlejer senere varslede lejeforhøjelse under henvisning til det lejedes værdi, gjorde lejer indsigelse med påstand om, at udlejer ikke tog udtrykkeligt forbehold om varsling af det lejedes værdi på tidspunktet for ændringerne af vilkårene. Udlejer gjorde gældende, at varslingen skulle ske efter reglerne på tidspunktet for den oprindelige aftale (L 1979-06-08 nr. 237 Lejeloven)¹⁰⁰, hvori der ikke var krav om udtrykkeligt forbehold. Endvidere anførte udlejer, at der var taget udtrykkeligt forbehold i lejeaftalen, under henvisning til at det i aftalen var anført, at *»de nye lejere indtræder med samtlige rettigheder og forpligtelser som de hidtidige lejere.«* Spørgsmålet var således hvilken lov der fandt anvendelse for parternes aftaleændringer i 1993.

⁹⁶ Borum, Oscar Alfred, Lovkonflikter, 1957, 4. udgave, s. 14.

⁹⁷ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 203.

⁹⁸ T:BB 1999.335 V, s. 5.

⁹⁹ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 204.

Landsretten anførte indledningsvis, at der ved lov nr. 934 af 27. december 1991 blev indsat en ny lovbestemmelse, hvorefter der i situationer hvori der er aftalt særlige reguleringsklausuler, udtrykkeligt skal fremgå af aftalen, såfremt lejen *også* skal kunne reguleres efter det lejedes værdi, jf. daværende lov § 9, stk. 4, 2. pkt. I forhold til spørgsmålet om der i forbindelse med ændringen af lejekontraktens vilkår ved afståelsestidspunktet skulle udstedes en ny lejekontrakt, anførte landsretten:

Uanset denne »afståelsesret« skal ejeren ved det nye lejemåls påbegyndelse indgå en lejekontrakt med den nye lejer. I hvert fald i den foreliggende situation, hvor de indstævnte har indgået en lejekontrakt med appellanterne som nye lejere på vilkår, der ikke er fuldstændigt identiske med de vilkår, som var gældende for den oprindelige lejer, men derimod på vilkår, der vedrørende lejens størrelse afviger fra de oprindelige vilkår, er lejeforholdet mellem parterne først opstået på tidspunktet for indgåelsen af den nye lejekontrakt, det vil sige den 20. september 1993¹⁰¹

Landsretten fandt således, at *hele* lejeforholdet først kunne betragtes som nystiftet i 1993. Dette var henset til, at udlejer ikke havde indgået en ny lejeaftale på fuldstændige identiske vilkår som forrige, herunder reguleringen af huslejen. Dette modstrider således resultatet i T:BB 1999.335 V. Afgørelsen får også kritik i retslitteraturen, hvortil det anføres, at såfremt hele lejeforholdet først kunne anses for indgået på tidspunktet for afståelsen, ville indtrædende lejer også opnå genindtrædelsesret, jf. lejelovens § 74 a, stk. 2 (som fandt anvendelse for erhvervslejemål indgået før 1. januar 2000).¹⁰² I forbindelse heraf anfører samme forfatter, at det alene må være vilkåret om lejereguleringen, som skal bedømmes efter den lovgivning, der gælder på den nye aftales vedtagelsestidspunkt. Dette syn støttes også af T:BB 2000.506 V. I nærværende sag blev den oprindelige lejekontrakt indgået i 1985, med efterfølgende vedtagelse af en tillægsaftale i 1992. Tilsvarende som i U 2000.2192 V indeholdt tillægsaftalen en ny klausul om regulering af lejen og aftalen var ligeledes indgået efter ikrafttrædelse af den nye lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. (lov nr. 934 af 27. december 1991). Den nye lov indeholdt en ny præceptiv bestemmelse om, at aftaler om regulering af lejen skal indeholde illustrerende regneeksempler, jf. § 9, stk. 4. Landsretten fandt, at tillægsaftalen ikke indebar en ny lejeaftale, og at de nye vilkår skulle

¹⁰¹ 2000.2192 V, s. 2.

¹⁰² Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 205.

bedømmes efter de på aftaletidspunktet gældende præceptive regler. Dette står således i kontrast til resultatet i U.2000.2192 V, hvori domstolen anførte, at en fravigelse af »fuldstændige identiske vilkår som hidtil« medførte at *hele* lejeforholdet skulle betragtes som nystiftet fra tidspunktet for det nye aftaletidspunkt.

I U.2014.909 H forelå den oprindelige lejeaftale i 1981 med en efterfølgende allonge i 1995. Allongen havde i modsætning til ovenstående domme en række nye vilkår, således der ikke udelukkende var tale om en ny lejereguleringsklausul. Landsretten anførte (som Højesteret efterfølgende stadfæstede):

Lejekontrakten indeholdt en række nye rettigheder og pligter for parterne, herunder vedrørende pristalsregulering og afståelse og fremleje. Under disse omstændigheder tiltrædes det, at lejekontrakten fra 1995 må betragtes som en ny lejekontrakt.¹⁰³

Afgørelsen må fortolkes således, at såfremt ændringerne ikke blot vedrører enkelte vilkår, men derimod væsentligt ændrer lejeaftalens karakter, vil det som udgangspunkt medføre, at aftalen skal betragtes som en ny aftale.

3.7.2. Afståelse til en lejer, der også har ret til succession efter en præceptiv regel

Det følger af erhvervslejelovens § 59, at § 56, stk. 1-3 er præceptiv, hvorfor en lejers afståelsesret ikke må udnyttes til skade for lejers nærtstående, som har en beskyttelsespræceptiv ret til at fortsætte eller overtage lejemålet. Eksempelvis vil aftaler der indgås i tilknytning til en afståelsesret, herunder betaling af nøglepenge eller indbetaling af nyt depositum ikke kunne håndhæves til en person, der på indtrædelsestidspunktet havde en beskyttelsespræceptiv ret til at fortsætte eller overtage lejemålet. I forbindelse med en afståelse, vil en aftale om succession dog som udgangspunkt ikke være en fravigelse, som er til skade for en person, der på successionstidspunktet ville kunne *overtage* lejeforholdet.¹⁰⁴ Der foreligger dog en reel standpunktsrisiko for udlejer, da en fravigelse til skade for lejer ikke er gyldig, jf. erhvervslejelovens § 59. I U 1990.75 V indgik udlejer en aftale med afdøde lejers børn om *indtrædelse* i lejemålet med forpligtelser såsom afbetaling af manglende betalt husleje og istandsættelsesudgifter. Landsretten anførte:

¹⁰³ U.2014.909 H, s. 3.

¹⁰⁴ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 207.

Der findes herefter ikke grundlag for at pålægge appellanterne at betale husleje for august 1987, og det findes herved uden betydning, om appellanterne i forbindelse med indgåelsen af deres lejemål har accepteret at betale dette beløb [...] Landsretten finder heller ikke grundlag for at pålægge appellanterne at betale nogen del af istandsættelsesudgifterne efter det tidligere lejemål, idet en aftale herom med appellanterne som nye lejere ikke kan tillægges bindende virkning.¹⁰⁵

Hjemlen for landsrettens afgørelse anføres ikke i præmisserne, men ovenstående resultat må anses som følge af, at børnene ved at *indtræde* i lejemålet, hvorefter de hæftede for manglende betalt husleje og istandsættelsesomkostninger, ville give dem en større forpligtelse end hvis de efter den dagældende lejelovs § 75, stk. 2 havde *overtaget* lejeforholdet, hvorefter de ikke ville hæfte for restancerne. Aftalen gav således en ringere retsstilling, hvorfor denne ikke kunne anses for bindende, jf. lejelovens § 79 (nuværende erhvervslejelovs § 59).¹⁰⁶

3.8. Afståelsesret efter anden lovgivning– Apotekslovens § 30, stk. 2.

Det fremgår af erhvervslejelovens § 2, at loven » *gælder ikke, i det omfang lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.*«

Særligt for afståelsesområdet, gælder der for erhvervslejemål, der anvendes til apotek eller apoteksfilial, en mulighed for, at tiltrædende apoteker-lejer har ret til at indtræde i den bestående lejekontrakt i indtil 2 år. Det følger således af apotekslovens § 30, stk. 2:

Er den fratrædende apoteker lejer af de lokaler, hvori apotek eller apoteksfilial er indrettet, er den tiltrædende apoteker berettiget til at indtræde i bestående lejekontrakter i indtil 2 år.

Den nugældende § 30 stk. 2, blev første gang indført ved lov nr. 279 af 6. juni 1984 og afløste den tidligere § 23, stk. 2, 3. pkt. i lov nr. 209 af 11. juni 1954. Ordlyden er sidenhen uændret.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, »*at borgerne skal have en rimelig let og sikker adgang til medicinforsyning til rimelige samfundsmæssige omkostninger.*«¹⁰⁷ Bestemmelsen skal derfor

¹⁰⁵ U 1990.75 V, s. 2.

¹⁰⁶ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 205.

¹⁰⁷ FT 1983-84, 2. samling, tillæg A, spalte 2517.

efter en formålsfortolkning sikre let og sikker adgang for borgere til medicinforsyning ud fra samfunds- og sundhedsmæssigt hensyn.

Endvidere, fremgår det af bemærkningerne til § 30, stk. 2, at bestemmelsen »[...] skal sikre, at apoteket kan videreføres, og at indehaverskiftet kan ske uden afbræk i apotekets virksomhed på en for begge parter hensigtsmæssig måde.«¹⁰⁸ Denne lovmæssige ret, forhindrer således udlejer, i en maksimalt 2-årig periode, at foretage dispositioner i de omhandlede lokaler.¹⁰⁹ Som udgangspunkt, kan der uden hinder foretages flere apoteksovertagelser i den 2-årige periode¹¹⁰, og bestemmelsen finder også anvendelse på lejemål indgået før lovens ikrafttrædelse.¹¹¹ Bestemmelsen har således tilbagevirkende kraft, og vil finde anvendelse for alle nuværende og kommende lejemål med indrettet apoteksfilial.

Ifølge bestemmelsens ordlyd »[...] er den tiltrædende apoteker berettiget til at indtræde i bestående lejekontrakter«. Lejerskiftet vil således have karakter af et personskifte, som omtalt i afsnit 3.3. Herefter er udgangspunktet, at den tiltrædende lejer overtager den tidligere lejers forpligtelser. Dette stemmer dog ikke overens med retspraksis, jf. staks nedenfor. Den anførte retspraksis er utrykt, og der henvises derfor til retslitteraturen for gennemgang af afgørelserne.

I sag nr. BS 2-0141-93 – Holte apotek¹¹² overtog Sundhedsstyrelsen apotekslokalerne fra marts-september 1990 efter en tidligere apotekers død. Herefter overdrog styrelsen lokalerne til en ny apoteker, som efter ca. 2 år flyttede i nye lokaler. Udlejer opkrævede hertil et istandsættelseskrav på ca. 179.000,00 DKK rettet mod den seneste apoteker. Udlejer gjorde ud fra en almindelig succesionsretlig grundsætning gældende, at denne var berettiget til at kræve lejemålet istandsat, da dette fremgik af den indgået lejekontrakt med den oprindelige lejer. Den seneste apoteker fandt ikke kravet berettiget, grundet denne ikke kunne tilpligtes at bringe lejemålet i en bedre stand ved fraflytningstidspunktet end fra overtagelsestidspunktet. Boligretten fandt under hensyn til forarbejderne til § 30, stk. 2, som skulle begrænse udlejers mulighed for at frembringe urimelige istandsættelseskrav, at der ville være tale om et urimeligt krav, såfremt udlejer krævede at den

¹⁰⁸ FT 1983-84, 2. samling, tillæg A, spalte 2543.

¹⁰⁹ Ibid, spalte 2544.

¹¹⁰ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 399.

¹¹¹ FT 1983-84, 2. samling, tillæg A, spalte 2544.

¹¹² Østre Landsrets tilkendegivelse i Lyngby Rets dom af 10. december 1993, sag nr. BS 2-0141-93 – Holte Apotek.

nuværende lejer skulle hæfte for tidligere lejers hæftelser.¹¹³ Gennem en indskrænkende fortolkning af § 30, stk. 2, fandt boligretten, at indtrædende apoteker kun var indtrådt i den løbende drift og kun hæftede for husleje, varme og lignende ydelser.¹¹⁴ Afgørelsen blev anket til landsretten, men hvor sagen endte med et forlig.

Efterfølgende retspraksis støtter endvidere afgørelsen, jf. sag nr. BS 1-262/1999 og sag nr. BS 9-1284-1997, hvor boligretten i begge afgørelser ikke fandt udlejer berettiget til at pålægge indtrædende lejer hæftelsen for tidligere apotekers pligt til istandsættelse af lejemålet.¹¹⁵ I sidstnævnte afgørelse, fandt boligretten gennem en indskrænkende fortolkning af § 30, stk. 2, at den indtrædende apoteker alene hæftede for løbende pligtige ydelser i lejeforholdet og for istandsættelsesomkostninger for tiden efter dennes indtrædelse.

Retsstillingen efter afgørelserne må være, at den afstående og indtrædende apoteker hver især hæfter for den forringelse, som er sket i dennes lejertid. Et bagvedliggende hensyn må formentlig også følge af apotekslovens § 29, hvorefter indtrædende apoteker er forpligtet til at overtage afstående apotekers kurante inventar. Det vil således være uhensigtsmæssigt, såfremt udlejer kunne kræve dette nedtaget med henblik på istandsættelse.¹¹⁶ Det anføres i retslitteraturen, at det er usikkert om afstående apoteker har ret til at afregne istandsættelsesomkostninger i forbindelse med afståelsen, eller om opgøret skal udskydes indtil lejemålet med indtrædende apoteker ophører.¹¹⁷ Den korrekte fremgangsmåde må formentlig være, at udlejer foretager en besigtigelse på afståelsestidspunktet, og på grundlag af denne opgøres istandsættelseskravet mod afstående apoteker. Det opgjorte istandsættelseskrav vil kunne omsættes til et kontantbeløb, som vil kunne kræves, uagtet istandsættelsen ikke gennemføres på samme tidspunkt.¹¹⁸ Henset til den anførte retspraksis, vil udlejer have bevismæssige vanskeligheder ved at fastlægge, hvem af lejerne, der har været skyld i eventuelle istandsættelsesposter, såfremt udlejer ikke måtte opgøre sine krav ved afståelsestidspunktet. Dette vil medføre et tab for udlejeren, som ikke ville hensigten med bestemmelsen.

¹¹³ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 209

¹¹⁴ Ibid, s. 209

¹¹⁵ Ibid, 2006, s. 210

¹¹⁶ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 402.

¹¹⁷ Ibid, s. 402.

¹¹⁸ Ibid, s. 403.

Apotekslovens § 30, stk. 2 modificerer ikke kun hensynet til udlejers krav på istandsættelsesomkostninger samt forhenværendes lejers tidligere løbende forpligtelser. Efter erhvervslejelovens § 55 stk. 1, 1. pkt., har udlejer ved lejeaftaler indgået den 1. januar 2000 eller senere en modsættelsesret, såfremt denne har »[...] vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab.« Ud fra en fortolkning af apotekslovens § 30, stk. 2, vil udlejer ikke kunne benytte denne modsættelsesret ved den nye apotekers indtræden. Ligeledes vil udlejer ikke kunne ændre eksisterende vilkår i lejeaftalen.¹¹⁹

Bestemmelsen anses for en minimumsregel, hvorfor parterne frit kan aftale at en eventuel videregående afståelsesret finder anvendelse i stedet for apotekslovens § 30, stk. 2.¹²⁰ Grundet der ikke foreligger de samme retsvirkninger for indtrædelse i lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt. og apotekslovens § 30, stk. 2., må parterne således sikre sig, at der på tidspunktet for apoteksoverdragelsen er klarhed over, om der foretages en sædvanlig afståelsesret efter erhvervslejeloven eller om der foreligger en indtrædelse efter apoteksloven.¹²¹

3.9. Delkonklusion

Det kan konkluderes, at tidspunktet for indgåelsen af lejeaftalen har betydning for retstillingen vedrørende lejers mulighed for afståelse.

Såfremt lejeaftalen er indgået før d. 1. januar 1992, foreligger der ingen deklaratorisk ret til afståelse, medmindre dette er aftalt mellem parterne. Såfremt parterne har aftalt afståelsesret, er det nødvendigt med en aftalefortolkning for klarlægning af rettens omfang. Ud fra et obligationsretligt udgangspunkt samt støtte i retspraksis, jf. U 1985.349 H, overtager lejer lejemålet på uændrede vilkår, således udlejer ikke kan kræve nye vilkår i forbindelse med afståelsen.

Såfremt lejeaftalen er indgået efter d. 1. januar 1992, foreligger der en deklaratorisk ret til afståelse, jf. daværende lejelovens § 74 a. Såfremt lejeaftalen er indgået efter 1. januar 2000, omfatter erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 2.-4. pkt. også regler for afståelse til selskaber med begrænset hæftelse, når den afstående lejer er en fysisk eller juridisk person med ubegrænset hæftelse.

¹¹⁹ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 211

¹²⁰ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 403.

¹²¹ Ibid, s. 403.

Det fremgår ikke af forarbejderne til lovbestemmelsen i både lejelovens § 74 a, stk. 1 og erhvervslejelovens § 55, stk. 1, hvad formålet med den deklaratoriske afståelsesret er. Det fremgår dog af bemærkningerne til § 74 a, under hele lovforslagets kapitel 2 i § 74 a, at formålet til lovforslaget er »at give (kommende) erhvervslejere bedre mulighed for at overskue og vurdere konsekvenserne af den aftale, som forhandles med udlejer«. ¹²²

Det kan konkluderes, at såfremt lejeaftalen er indgået før d. 1. januar 1992 bærer lejer som udgangspunkt bevisbyrden for, at der er indgået aftale om afståelsesret. Modsat bærer udlejer bevisbyrden for aftaler indgået efter denne dato, jf. T:BB 2002.158 Ø. I forlængelse af dette, kan aftaler om afståelse både indgås skriftligt og mundtligt. Parterne kan dog hver især forlange, at aftalevilkåret udfærdiges skriftligt, jf. hhv. lejelovens § 4, stk. 1 og erhvervslejelovens § 5.

Det kan konkluderes, at for lejeaftaler indgået før d. 1. januar 1992 foreligger krav om tinglysning af afståelsesretten. Kravet gælder ikke for aftaler indgået efter denne dato.

I forbindelse med afståelsen vil parterne ofte regulere dele af den oprindelige lejeaftale. Dette kan få særlig betydning, såfremt tidspunktet mellem den oprindelige og nye aftale ligger mellem skæringstidspunktet af en ny lovikrafttrædelse. Såfremt ændringerne ikke blot vedrører enkelte vilkår, men derimod væsentligt ændrer lejekontraktens karakter, vil det som udgangspunkt medføre, at aftalen skal betragtes som en ny aftale, jf. U.2000.2192 V.

Det kan udledes, at såfremt der indgås en aftale i tilknytning til en afståelsesret, herunder eksempelvis betaling af afståelsessum eller indbetaling af nyt depositum, kan denne ikke håndhæves til person, der på indtrædelsestidspunktet havde en beskyttelsespræceptiv ret til at fortsætte eller overtage lejemålet, jf. erhvervslejelovens § 59, jf. § 56, stk. 1-3.

Såfremt lejemålet anvendes til apotek eller apoteksfilial, har lejer mulighed for at afstå lejemålet til tilsvarende lejere i den bestående lejekontrakt i indtil 2 år, jf. apotekslovens § 30, stk. 2. Formålet bag bestemmelsen skyldes et hensyn om let og sikker adgang for borgere til medicinforsyning ud fra et samfunds- og sundhedsmæssigt perspektiv. Det kan konkluderes, at afstående og indtrædende apoteker hver især hæfter for den forringelse, som er sket i dennes lejetid. Der foreligger dog usikkerhed i retslitteraturen om hvornår udlejer kan opkræve istandsættelseskravet. Det kan

¹²² FT 1991-92, tillæg A, spalte 2581-2582.

ligeledes konkluderes, at såfremt betingelserne i apotekslovens § 30, stk. 2 er opfyldt, kan udlejer ikke gøre brug af den sædvanlige modsættelsesret i lejelovens § 74 a, stk. 1 og erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt. Parterne kan dog aftale, at en videregående afståelsesret finder anvendelse i stedet for apotekslovens § 30, stk. 2.

Kapitel 4 – Grænser for afståelsesretten

4.1. Introduktion

Dette afsnit behandler både begrænsninger og muligheder for afståelse efter lejelovens § 74 a, stk. 1 og erhvervslejelovens § 55, stk. 1, for henholdsvis fysiske og juridiske personer. Først behandles det obligationsretlige udgangspunkt for personskifte. Herefter behandles § 55, stk. 1's, bestemmelsesled kronologisk, herunder; »samme branche«, »vægtige grunde« og »juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset«

4.2. Udlejers modsættelsesret

4.2.1. Det obligationsretlige udgangspunkt

Som det er fastslået i fremstillingens kapitel 3, er det et bærende hensyn ved personskifte i obligationsretten, at den tilbageværende oprindelige aftalepart har tiltro til at den indtrædende part kan og vil opfylde sin forpligtelse. Det er dermed ikke uden betydning for udlejer i en afståelsessituation, hvem der påtager sig rollen som lejer. Udtrykt på anden vis, må personskiftet ved afståelsen ikke tvinge udlejer til at risikere et tab. Der henvises derfor i sin helhed til afsnit 3.2. – 3.3. i kapitel 3.

4.2.2. Udlejers modsættelse efter loven – lejelovens § 74 a, stk. 1 og erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt.

Udlejers modsættelsesret har hjemmel i lejelovens § 74 a, stk. 1 (for aftaler indgået mellem den 1. januar 1992 til den 31. december 1999) og erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt. (for aftaler indgået fra den 1. januar 2000). Bestemmelserne ordlyd er nærmest identisk. Der tages derfor udgangspunkt i § 55, stk. 1, 1. pkt.:

Lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejeren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.

Det følger således af bestemmelsens ordlyd, at udlejer kan modsætte sig en afståelse, såfremt der ikke afstås til en lejer inden for »samme branche«, eller såfremt udlejer har »vægtige grunde«.

4.2.2.1 Samme branche

Det følger både af ordlyden i lejelovens § 74 a og erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt., at afståelsesretten er begrænset således, at en afståelse kun kan ske »inden for samme branche.« Gennem en ordlydsfortolkning af bestemmelsen, er det ikke nærmere angivet, hvordan udtrykket "branche" skal forstås. Endvidere er både forarbejderne til § 74 a og § 55 tavse herom.¹²³

Det fremgår dog af "Tjeklisten til erhvervslejeloven", at når »lejereren har afståelsesret "inden for samme branche", bør parterne afklare i kontrakten, hvad der skal forstås ved "samme branche", f.eks. om der kun kan afstås til en lejer, der vil anvende de lejede lokaler til nøjagtig det samme formål, som den hidtidige lejer.«¹²⁴ Tjeklisten angiver således, at parterne bør være opmærksomme på afklaring af brancheforhold.

Ved afgørelse af, hvilken branche der kan afstås til, forekommer en fortolkning af lejeaftalen nødvendig.¹²⁵ Såfremt lejeaftalen forholder sig passivt eller upræcist med hensyn til den aftalte anvendelse, vil dette kunne give anledning til konflikt. Formålsbestemmelsen må derfor indledningsvis fastslås, såfremt udlejer ikke konkret har angivet hvilket bestemte brancher der kan afstås til. Der kan eksempelvis sondres mellem butik, restaurant, produktion, lager og kontor.¹²⁶ Endvidere, kan det anføres i lejeaftalen hvilke varegrupper som må opbevares i forhold til lager, og ligeledes eksempelvis hvilken type restaurant der må afstås til, hvortil sidstnævnte netop var tilfældet i T:BB 2008.167 V, jf. afsnit 4.2.2.2. Såfremt lejeaftalen eksempelvis udelukkende angiver, at det lejede skal bruges til butik, kan lejer som udgangspunkt afstå lejemålet til en hvilken som helst type butik.¹²⁷ Såfremt der ikke forefindes en præcis brancheangivelse i lejeaftalen, vil afståelse kunne ske til den branche som den afstående lejer ved afståelsestidspunktet driver forretning inden for.^{128 129}

I T:BB 2011.285 Ø var det mellem parterne oprindeligt aftalt, at afståelse udelukkende kunne ske til en person indenfor samme branche. Der blev herefter udarbejdet et nyt tillæg, som udelukkende angav følgende i forhold til afståelse: »Ny lejer har ret til afståelse af lejemålet til en af udlejer

¹²³ LFF 1991-11-22 nr. 122, s. 5 (LL 74 a) og LFF 1999-2000 L33, s. 987. (§ EL 55)

¹²⁴ Tjekliste til erhvervslejeloven, vejledning af 14. december 1999, s. 7.

¹²⁵ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 407

¹²⁶ Ibid, s. 78

¹²⁷ Ibid, s. 79

¹²⁸ Ibid, s. 407

¹²⁹ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 220

godkendt lejer.«¹³⁰ Da den afstående lejer, som drev en antikvitetsbutik, ønskede at afstå lejemålet til en ejendomsmæglerforretning, modsatte udlejer sig dette. Både by- og landsretten henviste til koncipistreglen og anførte, at det forhold at den oprindelige lejeaftale angav en bestemt præcis brancheafgrænsning efterfulgt af et tillæg som ikke angav nogen brancheafgrænsning, måtte dette komme udlejer til skade, at denne overhovedet havde anført et nyt aftalevilkår om afståelse i tillægget. Landsretten anførte således følgende:

Den uklarhed, som tillægget fra 2002 herefter indeholder for så vidt angår afståelsesretten, sammenholdt med tillæggets § 5, 2. afsnit, og anvendelsesbegrænsningen i den oprindelige lejekontrakts § 2 må komme Juristernes og Økonomernes Pensionskasse som koncipist og udlejer til skade.¹³¹

Koncipistreglen indebærer, at kontraktvilkår som er konciperet af den ene part alene (i dette tilfælde udlejer) vil som udgangspunkt fortolkes imod koncipisten til fordel for den anden part, jf. eksempelvis U 2003.514 Ø og U 2000.618 H.¹³² Ved fortolkningstvivil af lejekontrakten, vil udlejer dermed som udgangspunkt bære risikoen, da denne har affattet kontrakten og derfor står nærmest til at kunne have undgået den efterfølgende konflikt, grundet fortolkningstvivil forårsaget af manglende omhu og udformning af kontrakten. Dermed, som følge af en fortolkning af det nye tillæg ud fra koncipistreglen, fandt domstolen at afståelsesretten ikke var begrænset til en bestemt branche, hvorfor udlejer ikke var berettiget til at nægte afståelsen.

I T:BB.2008.567 Ø var det aftalt, at »Det lejede må ikke uden skriftligt samtykke fra udlejeren bruges til andet end *restauration-cafe*«¹³³ og »Der indrømmes lejerne ret til afståelse af lejemålet til en af udlejer godkendt lejer indenfor samme branche.«¹³⁴ Lejer ønskede af afstå lejemålet til ny lejer, som ville drive indisk-asiatisk fastfood som take-away. Landsretten foretog en formålsfortolkning og anførte, at henset til lejemålet ifølge lejekontrakten kun måtte bruges til restaurant-cafe, måtte en fast food take-away forretning ikke være i overensstemmelse med den påtænkte anvendelse. Hertil havde den nye lejer ikke frembragt oplysninger om eventuel mulighed

¹³⁰ T:BB 2011.285 Ø, s. 1 under § 5.

¹³¹ T:BB 2011.285 Ø, s. 5.

¹³² Gomard, Bernhard, m.fl., Almindelig kontraktsret, 5. udgave, 2017, s. 239

¹³³ T:BB.2008.567 Ø, s. 1.

¹³⁴ T:BB.2008.567 Ø, s. 2.

for at nyde mad og drikke ved borde i lejemålet. På baggrund af dette, var udlejer berettiget til at modstå afståelsen.

Retspraksis findes dog ikke for værende helt konsekvent i sin vurdering af brancheglidninger, hvilket fremhæves i retslitteraturen.¹³⁵

I T:BB 2005.345 Ø ophævede udlejer uberettiget lejemålet som følge af, at lejer i sommerperioden solgte is i sin kaffebar I nærværende sag anførte udlejer, at det mellem parterne var aftalt, at det lejede skulle anvendes til »*design, værksted og salg af beklædningsgenstande, gaveartikler, galleri, salg af møbler og kaffebar.*«¹³⁶ Lejer anførte i sit modsvar, at »*lejemålet ikke indrettes til isbar, men at lejemålet i overensstemmelse med lejekontraktens § 2, stk. 1 bibeholdes som kaffebar, men med ret til at servere det, der sædvanemæssigt kan serveres i en kaffebar.*«¹³⁷ Byretten gav først lejer medhold i, at salg af is forefindes som værende et naturligt led i en kaffebars sortiment af varer. Byretten støttede endvidere afgørelsen på en tilladelse om salg af is fra Fødevarerdirektoratet som lejer tidligere havde fået. Byretten anførte endeligt følgende:

*Idet det efter bevisførelsen ikke kan lægges til grund, at forretningen den 11. juni 2003 blev drevet på en sådan måde og med salg af is i et sådant omfang, at forretningen kan anses for at have skiftet fra kaffebar til isbar, findes ophævelsen ikke berettiget, hvorfor sagsøgtets frifindelsespåstand tages til følge.*¹³⁸

Byretten lagde derfor afgørende vægt på en konkret vurdering, hvori det skal vurderes hvorvidt der er sket en så betydelig ændring af anvendelsesformen, at denne ikke længere kan antages at være indeholdt i lejekontraktens anvendelses-bestemmelse. Uden det direkte fremhæves i afgørelsen, må vurderingen formentlig foretages ud fra en ordlydsfortolkning af anvendelsesbestemmelsen samt parternes forudsætninger på aftaletidspunktet.

¹³⁵ Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 239.

¹³⁶ T:BB 2005.345 Ø, s. 1.

¹³⁷ Ibid.

¹³⁸ T:BB 2005.345 Ø, s. 2.

I landsretten gjorde udlejer blandt andet yderligere gældende, at *»isproduktion udgør 90% af forretningens varekøb, hvorfor forretningen med en sådan omsætningsfordeling ikke kan beskrives som en kaffebar.«*¹³⁹

Landsretten stadfæstede dog byrettens afgørelse og anførte, at det ubestridt måtte ligges til grund, at is kan indgå som led i en kaffebars varesortiment, hvorfor lejer har været berettiget til at sælge is, såfremt salget af is er sket fra en på arealet indrettet kaffebar.

I U.2003.476 Ø (bageriet) angående en lejer som ønskede at ændre branche fra bageri til pizzeria, lagde byretten vægt på, at *»der ikke i vedtægterne eller i øvrigt er taget stilling til, hvilket formål butikken kan benyttes til«*¹⁴⁰ og *»Under henvisning hertil og til, at pizzabranschen er en ganske almindelig og sædvanlig branche, findes sagsøgte nægtelse af at give sagsøger tilladelse til at drive pizzeria uberettiget.«*¹⁴¹ Byretten lagde således vægt på, at grundet det ikke var aftalt i vedtægterne hvilket formål butikken kan benyttes til samt det forhold, at pizzaforretninger er hyppige og forventelige forekommende, var brancheskiftet berettiget. Landsretten tilsidesatte dog afgørelsen og lagde til grund, at det på aftaletidspunktet måtte være forudsat eller stiltiende aftalt, at der fortsat ville blive drevet bageri fra lejemålet. Sammenholdt med T:BB 2005.345 Ø (kaffebaren) er spørgsmålet, om det også her måtte være forudsat eller stiltiende aftalt, at der fra kaffebaren hovedsageligt skulle sælges kaffe fremfor salg af is, som udgjorde 90% af forretningens varekøb og dermed kunne have mere karakter af en is-forretning. Det bør ligeledes fremhæves, at der i T:BB 2005.345 Ø (kaffebaren) var aftalt et specificeret anvendelsesområde, hvilket ikke gjorde sig gældende i U.2003.476 Ø (bageriet).

Opsummerende må retstillingen anses for værende uafklaret, da retspraksis ikke er helt konsekvent i tvister om brancheafgrænsning. De afgørende forhold må dels være en konkret vurdering af lejekontraktens anvendelsesbestemmelse men derudover også parternes forudsætninger på aftaletidspunktet. Retstillingen er særlig uafklaret i de tilfælde hvor formålsbestemmelsen ikke er angivet. Karin Laursen anfører, at i tilfælde af der ikke er angivet nogen formålsbestemmelse af de lejede lokaler, står lejer frit til at afstå til en anden branche, hvorefter udlejers mulighed for modsættelse er begrænset.¹⁴² Susanne Kier anfører dog, at det *»forekommer vidtrækkende helt at*

¹³⁹ T:BB 2005.345 Ø, s. 3.

¹⁴⁰ U.2003.476 Ø, s. 2.

¹⁴¹ Ibid.

¹⁴² Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 408

bortfortolke et krav om samme branche i en situation, hvor parterne ikke har indføjet i lejekontrakten, hvad det lejede skal anvendes til. Spørgsmålet er, om man ikke i disse situationer snarere bør fortolke eller udfylde lejekontrakten på baggrund af almindelige aftaleretlige principper og derved fastlægge, hvad det lejede kan og skal anvendes til, herunder lejers mulighed for at foretage ændringer eller omlægning af driften. Der kunne eksempelvis lægges vægt på, hvilken type virksomhed den afstående lejer driver (og eventuelt har drevet, hvis det har ændret sig gennem årene), og hvordan lejemålet er indrettet, lokalplanen og karakteren af eventuelle øvrige, tilstødende lejemål eller den omkringliggende bebyggelse.”¹⁴³ Netop ”aftaleretlige principper” var afgørende i U.2003.476 Ø, hvor landsretten lagde vægt på parternes forudsætninger på aftaletidspunktet. Henset til ovenstående, og i øvrigt relativt begrænset retspraksis, må retstillingen forekomme uafklaret. Dette må formentlig også skyldes, at afgørelserne hver især er konkret begrundet.

Det bør i øvrigt bemærkes, at parterne kan henvende sig til en brancheorganisation for oplysning af, hvilket varesortiment der sædvanligvis indgår i den pågældende type forretning.¹⁴⁴ Det følger dog eksempelvis hverken af parternes anbringender eller domstolens præmisser i T:BB 2005.345 Ø, at der er foretaget henvendelse til en brancheorganisation til oplysning af tvisten. I øvrigt må problemstillingen angående *brancheudvidelse* anses for værende praktisk begrænset, da udlejer ofte vil have interesse i, at lejer har de optimale betingelser for at drive en succesfuld forretning.¹⁴⁵

Såfremt lejeaftalen har været verserende i adskillige år(tier) vil aktiviteten ofte ændres over tid. Dette kan betegnes som en *brancheglidning*. Der kunne forestilles en typisk situation, hvor formålsbestemmelsen angiver det lejede skal benyttes til »*detailbutik med sports- og fritidsartikler, herunder beklædning, sko og redskaber*«. Dette vil være en klassisk sportsbranche. Såfremt lejeaftalen blev indgået før år 2000, ville e-sport sandsynligvis ikke opfylde branchekravet. Dette vil dog i nutidigt perspektiv kunne diskuteres, om e-sports redskaber opfylder branchekravet. Et andet klassisk eksempel vil være, såfremt det i formålsbestemmelsen angives, at det lejede skal benyttes til salg af vinylplader i en tid hvor CD'er ikke var opfundet. Spørgsmålet bliver herefter, om udlejer på trods af en skærpet formålsbestemmelse, kan modsætte at lejer begynder at sælge CD'er.

¹⁴³ Kier, Susanne, U.2020B.246, Salg af aktieselskaber – afståelsesret og change of control-klausuler, s. 2-3.

¹⁴⁴ Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 141.

¹⁴⁵ Ibid.

Ud fra en sædvanlig obligationsretlig grundsætning om passivitet, vil en udlejer som ikke indenfor rimelig tid, modsætter sig et – efter dennes mening – uberettiget brancheskrift eller varesortiment, have en standpunktsrisiko for, at denne på et senere tidspunkt er afskåret fra at kunne ophæve lejemålet.¹⁴⁶ Dette var tilfældet i U 1953.890 Ø, hvori lejer upåtaget i 4 år havde handlet med andre varer end dem, som normalt blev forhandlet indenfor branchen. Det følger også af en indskrænkende fortolkning af erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 2., at udlejer har en tilsynspligt med sine lejere¹⁴⁷, hvorfor det ikke vil føre til andet resultat i U 1953.890 Ø, såfremt udlejer ikke var vidende om salget af branche-atypiske varer. Det må dog formentlig altid bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

For lejeaftaler indgået før 1. januar 2000 følger der et forbud mod tilsvarende forretning i samme ejendom, jf. lejelovens § 30, stk. 3.¹⁴⁸ Denne beskyttelse nyder erhvervslejere ikke som udgangspunkt for aftaler indgået efter 1. januar 2000, da en sådan bestemmelse ikke er gentaget. Der foreligger dog mulighed for at indgå centervedtægter eller andre individuelle aftaler, som regulerer disse forhold.¹⁴⁹

4.2.2.2. Lejers økonomi og branchekendskab

Det følger af erhvervslejelovens § 55, stk. 1, at udlejer kan modsætte sig afståelsen såfremt denne har vægtige grunde hertil, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab.

Efter ordlyden foreligger der ikke en udtømmende opremsning af vægtige grunde, men derimod de mest oplagte grundlag for udlejers modsættelse.¹⁵⁰ Bestemmelsens flertalsform angående *vægtige grunde* giver ikke anledning til tvivl, da bestemmelsen er tilstrækkeligt opfyldt, såfremt udlejer kan anføre én vægtig grund.¹⁵¹ Kravet om vægtige grunde er ikke kommenteret i forarbejderne.¹⁵² Det er et krav, jf. bestemmelsens ordlyd; »*indtrædende lejers*«, at udlejers modsættelsesgrunde skal vedrøre den nye lejer.¹⁵³

¹⁴⁶ Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 141.

¹⁴⁷ Ibid.

¹⁴⁸ LBKG 1992-04-09 nr. 250.

¹⁴⁹ Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 141.

¹⁵⁰ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 240.

¹⁵¹ Ibid.

¹⁵² Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 244.

¹⁵³ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 258 & Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 386.

Det bemærkes i øvrigt, at kravet om vægtige grunde efter dets indhold ikke indskrænker eller udvider modsættelsesretten i forhold til, hvad der sædvanligvis vil gælde efter almindelige obligationsretlige principper.¹⁵⁴ For udlejers modsættelsesret, har det derfor ikke betydning, hvornår lejeaftalen er indgået, hvorfor fremstillingen i det følgende inddrager retspraksis fra forskellige tidsperioder.

Den indtrædendes lejers økonomi og branchekendskab må anses som udlejers sikkerhed for fremtidig forsvarlig drift.¹⁵⁵ Retsspraksis om udlejers modsættelse af en ellers aftalt afståelsesret, er begrænset, formentlig fordi der i praksis er stor interesse fra begge parter side i at indgå forlig, eller grundet den situation hvori indtrædende lejer opgiver afståelsen ved modstand fra udlejer.¹⁵⁶

¹⁵⁷ Retsspraksis vedrørende udlejers modsættelsesgrunde analyseres straks nedenfor.

4.2.2.2.1. Lejers økonomi

I T:BB 2009.335, vedrørende afståelse af en hotelejeendom, nægtede udlejer gennemførelsen af en afståelse med den begrundelse, at den afstående lejer havde en egenkapital på omtrent 10 mio. kr., hvorimod den indtrædende lejer var et nystiftet selskab, som havde rejst kapital i form af lån eller støtte fra afstående lejer. Landsretten bemærkede indledningsvist, at der i henhold til lejekontrakten var indgået aftale om afståelsesret og at kontrakten ikke indeholdt nærmere betingelser for afståelse udover de i lovbestemmelsens anførte modsættelsesgrunde, herunder indtrædende lejers økonomi og branchekendskab. Landsretten fandt endvidere, at udlejer måtte have påregnet, at den mest sandsynlige indtrædende lejer ville være et bestyrelsespar, da ejendommen var indrettet som et garnihotel med en bestyrerlejlighed tilknyttet. Mere væsentligt for bedømmelsen af det økonomiske forhold, anførte landsretten:

Det gør ikke i sig selv indvendingerne mod den indtrædende lejers økonomiske forhold berettigede, at bestyrerparret ikke hæfter personligt, men driver virksomheden gennem et nystiftet anpartsselskab med en anpartskapital på 125.000 kr.¹⁵⁸

¹⁵⁴ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 240.

¹⁵⁵ Ibid, s. 258

¹⁵⁶ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 387

¹⁵⁷ Munk-Hansen, Carsten, U.2009B.115 – Udlejers godkendelse af ny erhvervslejer, s. 2.

¹⁵⁸ T:BB 2009.335, s. 5.

Landsretten fandt således ikke grundlag for, at den indtrædende lejers begrænsede hæftelse på 125.000,00 DKK udgjorde en berettiget modsættelsesgrund.

Herefter anførte Landsretten endvidere:

De økonomiske oplysninger, som fremgår af Hotel Royal Holstebro ApS' budget for 2007 med fremskrivning for perioden 2008-2012, gav efter sit indhold og sammenholdt med det eksisterende depositum ikke appellanten grundlag for at rette berettigede indvendinger mod de økonomiske forhold.

Det ændrer ikke herved, at Hotel Royal Holstebro ApS havde erhvervet hotelvirksomheden på fordelagtige vilkår i form af de to lån på i alt 900.000 kr. og rabatten/tilskuddet på 986.000 kr.¹⁵⁹

Retten fandt således ikke den indtrædende lejers budget til væsentlig ulempe for udlejer, og derudover blev der i den samlede vurdering lagt vægt på, at der var lagt et depositum svarende til et års leje. Henset til, at den indtrædende lejer kunne erhverve hotelvirksomheden gennem fordelagtige lån hos afstående lejer, fandt landsretten ikke dette som grundlag for, at der bestod en mulig berettiget indvending fra udlejers side. Landsretten stadfæstede således byrettens afgørelse, som også havde lagt vægt på følgende:

Selv om sagsøger har ydet den indtrædende lejer økonomisk bistand til at etablere sig i form af favorable lån og et såkaldt vederlag for indtræden i en langvarig lejekontrakt, kan det ikke ud fra budgettet fra 2007 udledes, at den indtrædende lejer allerede ved lejeforholdets etablering eller på sigt ville være ude af stand til at overholde sine forpligtelser som lejer over for sagsøgeren - omend der ikke var udsigt til store overskud i fremskrivningen frem til 2012. [...] Sagsøgerens udlodning af 9.125.000 kr. fra sælgerselskabet under parternes strid om afståelse af lejemålet kan derfor ikke under de givne omstændigheder indgå som et moment, der giver sagsøgte berettiget grundlag for at modsætte sig afståelse og fremleje.¹⁶⁰

Det kan derfor udledes af både by- og landsrettens afgørelse, at det ved vurderingen af den indtrædendes lejers økonomiske forhold, vægtes tungt om lejer kan overholde fremadrettet

¹⁵⁹ T:BB 2009.335, s. 5.

¹⁶⁰ T:BB 2009.335, s. 4.

økonomiske forpligtelser overfor udlejer. Således skal der foreligge den nødvendige sikkerhedsstillelse. Det kan endvidere udledes, at såfremt der afgives et depositum svarende til et års leje, vil udlejers umiddelbare mulighed for modsættelse grundet økonomiske forhold forringes. Endvidere bemærkes det, at byretten ikke lagde vægt på den afstående lejers stærke økonomiske position kontra den indtrædendes, men derimod det af indtrædende lejers fremlagte budget, som viste en fremadrettet tilstrækkelig likviditet. Rettens præmisser stemmer overens med betragtninger i retslitteraturen, hvori det anføres, at *»En ny lejer vil ofte præsentere udlejer for et budget. Afgørende i denne vurdering er i ringe grad ny lejers egenkapital, men derimod om ny lejer har den til driften og lejebetalingen fornødne likviditet, og om denne fremtræder som vedvarende.«*¹⁶¹ Det kan derfor som udgangspunkt udledes, at ved bedømmelse af indtrædende lejers økonomiske forhold, tillægges en lejers egenkapital ringe betydning for bedømmelsen, hvorimod der i højere grad vægt ligges vægt på, om lejer kan dokumentere en tilstrækkelig *vedvarende* afholdelse af drifts- og lejeomkostninger.

Det fremgår af retslitteraturen¹⁶², at hverken et højt eller beskedent aflagt depositum, selvstændigt kan begrunde, om udlejer er berettiget til at modsætte sig afståelsen. I T:BB 2009.335 foretages der således også en samlet konkret hensynsafvejning. Det fremgår ligeledes af litteraturen, at medmindre udlejer har forbeholdt sig andet i lejeaftalen, kan denne ikke tilkommes en berettiget indvending i tilfælde af, at den afstående lejer har en særlig god økonomi kontra den tiltrædendes, hvorfor udlejer vil få en i sådan henseende ringere lejer ind via afståelse.¹⁶³ Dette er i overensstemmelse med T:BB 2009.335 hvori retten ikke lagde (i hvert fald afgørende) vægt på, at den afstående lejer havde en egenkapital på 10 mio. DKK i kontrast til tiltrædendes lejer egenkapital på 125.000,00 DKK. Det anføres endvidere i retslitteraturen, at som udfyldende regel, må domstolene lægge vægt på, *»hvilket købersegment der er til den i lejemålet drevne virksomhed.«*¹⁶⁴ Henset til, at udlejer i T:BB 2009.335 måtte påregne, at den mest sandsynlige indtrædende lejer var et bestyrelsespar, kunne udlejer ikke stille krav om, at økonomien var af særlig beskaffenhed. Det kan antages, at dette tillige var af afgørende betydning for, at udlejer måtte tåle en sådan betragtelig økonomisk ulighed mellem indtrædende og afstående lejer, da der netop

¹⁶¹ Munk-Hansen, Carsten, U.2009B.115 – Udlejers godkendelse af ny erhvervslejer, s. 2.

¹⁶² Ibid, s. 3.

¹⁶³ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 386

¹⁶⁴ Munk-Hansen, Carsten, U.2009B.115 – Udlejers godkendelse af ny erhvervslejer, s. 2.

ikke var grundlag for at sælge virksomheden til en hotelkæde eller investor.¹⁶⁵ Den konkrete sag understreger også vigtigheden af udlejers angivelser i lejeaftalen. Denne ville gyldigt kunne have opstillet mere præcise betingelser angående indtrædendes lejers økonomi. Såfremt dette var tilfældet, var udlejers interesser sandsynligvis blevet imødekommet.¹⁶⁶

I T:BB 2018.865 kom landsretten frem til modsatte resultat, hvorefter udlejer kunne nægte at godkende en afståelse med henvisning til blandt andet indtrædende lejers økonomi. I nærværende sag drev afstående lejer et bageri, som blev taget under konkursbehandling. Lejemålet blev herefter afstået til et nystiftet anpartsselskab, som blev drevet af afståendes lejers samlever. Det fremgik af lejeaftalen, at »*lejemålet overtages med en afståelsesret.*«¹⁶⁷ Udlejer modsatte sig afståelsen på baggrund af manglende branchekendskab og utilstrækkelig egenkapital. Spørgsmålet var herefter, om den formulerede afståelsesret i lejeaftalen, medførte at udlejer havde afskåret sine muligheder for at modsætte sig en senere afståelse. Angående dette forhold anførte landsretten følgende:

*Bestemmelsens nærmere rækkevidde og indhold er ikke uddybet i lejekontrakten og blev efter det for landsretten oplyste ikke nærmere drøftet ved indgåelsen af lejekontrakten. Landsretten finder herefter, at der ikke er holdepunkter for at antage, at udlejer ApS af ... har afskrevet sig den sædvanlige mulighed for at gøre vægtige grunde gældende som grundlag for at modsætte sig lejers afståelse af lejemålet.*¹⁶⁸

Landsretten foretog således, jf. ovennævnte citat, en udvidende fortolkning, hvor de på trods af bestemmelsens ordlyd indfortolkede, at udlejer ikke havde frasagt sig sin deklaratoriske modsættelsesmulighed i erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt. Det kan derfor umiddelbart udledes, at medmindre udlejers sædvanlige modsættelsesret er tydeligt fraskrevet i parternes aftale, må den deklaratoriske ret ligges til grund. Det fremhæves i retslitteraturen at »*fortolkningsresultatet skal svare til almindelig sund fornuft*«¹⁶⁹ og at »*en aftale er en viljeserklæring fra de to parter, og at fortolkningen må dermed er at nå frem til, hvad der har været intenderet.*«¹⁷⁰ Dette måtte stå klart

¹⁶⁵ Munk-Hansen, Carsten, U.2009B.115 – Udlejers godkendelse af ny erhvervslejer, s. 2.

¹⁶⁶ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 415.

¹⁶⁷ T:BB 2018.865, s. 1.

¹⁶⁸ T:BB 2018.865, s. 7

¹⁶⁹ Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, 3. udgave, 2016, s. 312.

¹⁷⁰ Ibid.

for lejer, at udlejer ikke har haft i sinde at fraskrive sin ret til modsættelse uden udtrykkelig angivelse herom i lejeaftalen.

Landsretten lagde i sin afgørelse særlig vægt på udlejers »klare og umiddelbare«¹⁷¹ tilkendegivelse om, at denne afviste en afståelse på grundlag af økonomiske forhold og manglende branchekendskab, og dette »gav anledning til, at den indtrædende lejer fremkom med uddybende oplysninger om sine økonomiske forhold. Dette skete dog ikke.«¹⁷² Landsretten lagde derfor indtrædendes lejers passivitet for fremskaffelse af uddybende økonomiske forhold til ulempe for denne. Dette stemmer overens med resultatet i T:BB 2009.335, hvori indtrædende lejer fremviste et acceptabelt budget for de følgende 5 år. Retten kom således endeligt frem til følgende resultat:

Under disse omstændigheder og ud fra en samlet vurdering af oplysningerne om den indtrædende lejer, Konditori K ApS', økonomiske forhold og kapacitet ved stiftelsen og i november 2016, sammenholdt med de økonomiske forpligtelser ved lejemålet, finder landsretten, at udlejer ApS af ... var berettiget til at modsætte sig afståelsen med henvisning til den indtrædende lejers økonomi.¹⁷³

Der blev således i TBB2018.865, ligesom tilfældet var i T:BB 2009.335, foretaget en samlet konkret vurdering. Sammenholdes de to afgørelser, havde indtrædende lejer i TBB.2018.865 kun en registreret kapital på 50.000,00 DKK og der var ikke sket en nærmere uddybning af de økonomiske forhold. Dette står i modsætning til T:BB 2009.335 hvori der forelå en egenkapital på 125.000,00 DKK og endvidere var der fremlagt et mere tilstrækkeligt budget. Det må ligeledes tale for en berettiget afståelse, at afstående lejer i T:BB 2009.335 var et bestyrelsespar, som ville være den typiske nye lejer ved afståelse i nærværende ejendom, hvorfor branchekendskabskravet er opfyldt.

Som belyst i både T:BB 2009.335 og TBB2018.865 foretages der konkret vurdering. Som konsekvens heraf og som iagttaget i retslitteraturen, medfører dette, at de enkelte afgørelser sjældent har en høj præjudikatsværdi.¹⁷⁴

¹⁷¹ TBB2018.865, s. 7

¹⁷² Ibid.

¹⁷³ Ibid.

¹⁷⁴ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 258

4.2.2.2. Lejers branchekendskab

I U 1950.1002/2 H fandtes udlejers nægtelse af afståelse, henset til utilstrækkeligt branchekendskab, uberettiget. I nærværende sag, var der tale om afståelse af restaurationslokaler. Den indtrædende lejer havde førhen drevet kaffebar med salg af smørrebrød og diverse. Boligretten¹⁷⁵ tillagde betydning for en berettiget afståelse, at afstående lejer havde til sinde at indgå ægteskab med en udlært kvindelig kok, som skulle overtage køkkenet. Det fremhæves i den juridiske litteratur, at denne begrundelse formentlig er præget af datidens opfattelse af ægteskabets betydning, og at domstolene næppe i dag vil tillægge ægtefællens kompetencer afgørende vægt.¹⁷⁶ Ligeledes må det bemærkes, at ægtefællens fagkundskab ikke er tillagt betydning i hverken landsrettens eller Højesterets efterfølgende afgørelse. Landsretten¹⁷⁷ lagde vægt på udlejers manglende indvendinger i perioden med forhandlingerne fra den 5.-10. april 1946. Udlejer foretog først dette i oktober 1948 efter forhandlinger var brudt sammen. Dette kom udlejer til skade. I forhold til de økonomiske forhold, lagde retten i øvrigt vægt på, at indtrædende lejer havde den fornøden kapital efter salg af kaffebaren.¹⁷⁸ Det fremgår dog ikke af landsrettens afgørelse, om udlejer isoleret set vil kunne modsætte en afståelse på baggrund af manglende branchekendskab. Højesteret stadfæstede afgørelsen, men lagde derimod vægt på, at udlejers formål i forbindelse med forhandlingerne var at sikre denne bedre lejevilkår:

[...] idet nægtelsen måtte antages at have haft til hovedformål i strid med lejelovgivningen at sikre appellantens gunstigere vilkår i det nye lejemål.¹⁷⁹

Højesterets afgørelse må ligges til grund for den efterfølgende holdning i retslitteraturen, hvori det anføres, at såfremt udlejers modsættelse udelukkende er med henblik på at få ajourført en dårlig lejeaftale, grundet udlejer kan tilbyde den afviste indtrædende lejer en ny lejeaftale med nye vilkår, vil domstolene formentlig anse det som et ikke-beskyttelsesværdigt hensyn, hvorfor domstolene vil acceptere en afståelse i selv tvivlsomme situationer.¹⁸⁰

I T:BB 2008.167 V fandtes udlejers nægtelse af afståelse, henset til utilstrækkeligt branchekendskab, berettiget. I nærværende sag havde afstående lejer og udlejer indgået en lejeaftale

¹⁷⁵ Boligrettens 2. Afdelings Dom 30. August 1946.

¹⁷⁶ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 260-261.

¹⁷⁷ U 1947.214 Ø.

¹⁷⁸ U 1947.214 Ø, s. 1.

¹⁷⁹ U 1950.1002/2 H, s. 1.

¹⁸⁰ Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 245.

om lokaler til brug for café- og restaurantvirksomhed. Erhvervslejelovens § 55 fandt ikke anvendelse, men der var dog en aftalt afståelsesret, hvorefter den indtrædende lejer kunne afstå, såfremt denne erhverver den drevne forretning og viderefører samme koncept. Endvidere fandt de almindelige modsættelsesgrunde i erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt., anvendelse herunder »økonomiske og faglige kvalifikationer«¹⁸¹ men derudover også »den daglige leders personlige og faglige kvalifikationer og sikkerheden for dennes varige tilknytning til selskabet.«¹⁸²

I forhold til spørgsmålet om branchekendskab, oplyste den indtrædende panthaver (lejer), at panthaver havde to ejere. Den ene, som skulle drive virksomheden videre, havde to beværtninger. Den anden ejer havde drevet entreprenørvirksomhed i 28 år, ejendomsadministration i 10 år og drevet et bowlingselskab med flere restaurationer og cafeer.¹⁸³

For boligretten anførte udlejer, at en afståelsesret forudsætter, at indtrædende lejer kan dokumentere, at denne blandt andet opfylder betingelsen for påkrævet branchekendskab. Udlejer argumenterede, at indtrædende lejer først dokumenterede dennes branchekendskab efter anlæggelse af sagen for boligretten, på trods af tidligere gentagende opfordringer hertil. Udlejer anførte endvidere, at det måtte vægte tungere, at den indtrædendes juridiske person ikke tidligere havde været involveret i cafe- og restaurationsbranchen, end at de enkelte fysiske personer bag selskabet tidligere kan have opnået branchekendskab.¹⁸⁴ Udlejer tilkendegav dog alligevel, at ejerkredsens personlige branchekendskab måtte indgå i den samlede vurdering.

Udlejer anførte herefter, at indtrædende lejers branchekendskab, henset til at lejeaftalen angav: »*Fra det lejede må lejer alene drive virksomhed med cafe og restaurationsdrift*«¹⁸⁵, jf. lejekontraktens pkt. 2.1, ikke var tilstrækkelig opfyldt. Dette var særligt begrundet i, at den af de to lejere, som skulle varetage den daglige drift, ikke havde fremsendt behørigt dokumentation for, at denne tidligere havde drevet cafe og restaurationsdrift succesfuldt. Endvidere skulle lejemålet drives med det af »*udlejer forelagte cafe- og restaurationskoncept*«¹⁸⁶, jf. lejekontraktens pkt. 2.3., hvilket ikke var et overstemmende koncept, henset til det forhold, at selskabet og dets anpartshavere tidligere kun har haft branchekendskab med drift af bowlingbane, diskotek og bodegaer.

¹⁸¹ T:BB 2008.167 V, s. 1.

¹⁸² Ibid.

¹⁸³ Ibid, s. 2.

¹⁸⁴ T:BB 2008.167 V, s. 6.

¹⁸⁵ T:BB 2008.167 V, s. 1.

¹⁸⁶ Ibid.

Boligretten fandt i sin afgørelse, at grundet indtrædende lejer, på trods af gentagende opfordringer, ikke havde fremsendt dokumentation for dennes branchekendskab, var udlejer berettiget til at nægte en afståelse.

Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse og anførte følgende i forhold til spørgsmålet om branchekendskab (det bemærkes at der i nærværende sag også var tale om andre juridiske forhold såsom genindtrædelsesret og ophævelse):

Brian Pedersen, der efter det oplyste skulle drive restauranten, kan ikke anses som branchekyndig i relation til restaurantdrift svarende til den, der skulle etableres i Clemensborg. Peter Hvolby Nielsen har i en årrække været ejer af Axelborg Bowling A/S, der bl.a. havde café og restaurant, ligesom han i et vist omfang har haft andre aktiviteter på Axeltorv i København, hvor der har været servering af mad. Der er imidlertid ikke fremkommet oplysninger om restaurationsdrift af en karakter, der kan begrunde, at Mega som følge heraf opfyldte betingelsen om branchekyndighed.¹⁸⁷

Landsretten fandt derfor, at indtrædende lejer ikke havde det fornødne branchekendskab indenfor det koncept, som virksomheden i henhold til lejekontrakten skulle drives efter. Som anført i afsnit 4.2.2.2.1. om udlejers modsættelsesret grundet økonomiske forhold, nærmere belyst i T:BB 2009.335 og T:BB 2018.865, blev der i ovenstående sag igen foretaget en konkret vurdering af landsretten, hvorfor præjudikatsværdien af afgørelsen kan anfægtes.

Opsummerende, må de afgørende hensyn for vurderingen af lejers branchekendskab først og fremmest være en fortolkning af et eventuelt særligt afståelsesvilkår i lejeaftalen. Dette var eksempelvis tilfældet i T:BB 2008.167 V, hvori det var aftalt, at lejemålet skulle drives videre efter samme koncept. Såfremt dette ikke var tilfældet, ville domstolene sandsynligvis have kommet frem til et andet resultat, da indtrædende lejer tidligere havde drevet café og restaurant i sammenhæng med en bowlinghal, men derimod ikke drevet café ved en høj-attraktiv attraktion hvori kravene for succes må anses for større.

¹⁸⁷ T:BB 2008.167 V, s. 8.

4.2.2.2.3. *Andre vægtige grunde*

Som anført i afsnit 4.2.2.2., er udlejers modsættelsesret under henvisning til den indtrædendes lejers økonomi eller branchekendskab ikke udtømmende, hvorefter udlejer kan være berettiget til at modstå en afståelse under hensyn til andre *vægtige grunde*.

I U 2002.2703 V stadfæstede landsretten boligrettens afgørelse, hvorefter udlejer var sagligt berettiget til at kunne afvise udlejning til en samlever til en tidligere lejer som i forvejen skyldte over 57.000,00 DKK til udlejer fra to tidligere lejemål. Da samleveren havde haft fællesøkonomi med lejerens gennem en årrække, fandtes samleveren medansvarlig for lejerens væsentlige gæld til boligselskabet. Det kan derfor umiddelbart med støtte i U 2002.2703 V udledes, at såfremt udlejer har dårlige erfaringer med den nye lejer, såsom tidligere betalingsmisligholdelse, kan dette udgøre en vægtig grund.

I T:BB 2003.18 kom boligretten dog frem til det modsatte resultat, hvorefter en andelsforening ikke var sagligt berettiget til at afvise en ny andelshaver grundet denne tidligere havde boet i foreningen og havde været en dårlig betaler samt værende genstand for uro i ejendommen.

Retspraksis på området må derfor antages at være usikkert, da der skal foretages en konkret vurdering i de enkelte sager. Udlejer kan således ikke generelt afvise en lejer grundet tidligere dårlige erfaring med denne. Det bemærkes dog, at der i begge afgørelser ikke var tale om et erhvervslejemål, men derimod beboelseslejemål. Det må dog antages, at samme lejeretlige udgangspunkt vil kunne overføres til erhvervslejemål.

Afståelsessummen kan ikke selvstændigt udgøre en vægtig grund, medmindre udlejer kan godtgøre, at beløbet har væsentlig betydning for den indtrædende lejers økonomi, således udlejer kan forvente at denne ikke kan drive forretningen tilfredsstillende eller lignende.¹⁸⁸ Dette forhold var således tilfældet i U.1951.858 Ø, hvori udlejer fandtes berettiget til, at kunne nægte afståelse. I nærværende sag, var der imellem indtrædende og afstående lejer aftalt en afståelsessum som var væsentligt højere end tilsvarende forretninger. På baggrund af, at afståelsessummen var så betydelig høj, henset til den indtrædende lejer skulle afbetale årlige afdrag svarende til 2,5-3 gange den årlige indtægt af virksomhedsdriften, fandt retten at udlejer med rette måtte forudse, at indtrædende lejer ville have større vanskeligheder med at drive foreningen, end den afstående lejer havde haft:

¹⁸⁸ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, s. 265.

Da det kunne forudses, at fru Buch ville få endnu større økonomiske vanskeligheder ved at drive forretningen end appellantens havde haft, findes indstævnte at have været berettiget til at nægte at godkende hende som lejer.¹⁸⁹

Det kan derfor udledes af afgørelsen, at såfremt det kan godtgøres, at der forekommer en overvejende sandsynlighed for, at indtrædende lejer vil have større vanskelighed med at drive en forretning end afstående lejer, vil denne øget risiko for udlejer kunne berigtige denne til at modstå afståelsen. Det må dog formentlig altid bero på en konkret vurdering, da der naturligvis kan forestilles den situation, hvori indtrædende lejer ikke driver lejemålet med samme økonomiske effektivitet som afstående lejer, men som ikke har problemer med driftsbudgettet og betalinger af leje, jf. afsnit 4.2.2.2.1. om T:BB 2009.335.

Der er ikke til fremstillingen fundet trykt retspraksis, hvori det indirekte eller direkte kan udledes, at tiltrædende lejers kriminelle hensigter med overtagelsen er omfattet af »vægtige grunde«. Flere juridiske forfattere anfører dog at kriminelle forhold eller hensigter er omfattet af udlejers modsættelsesret.^{190 191 192 193} En afståelse vil dog ikke kunne nægtes ud fra generelle stereotype forhold, herunder at udlejer tidligere har haft dårlige erfaringer med en bestemt persontype.¹⁹⁴ Der foreligger således et krav om, at indvendinger skal gå på specifikke, saglige forhold vedrørende den indtrædende lejer, hvori der henvises til ovenstående anført retspraksis, jf. U. 2002.2703 V og T:BB 2003.18. Et specifikt forhold såsom at udlejer *bare* ikke kan lide den indtrædende lejer, er ikke et sagligt modsættelsesgrundlag, jf. U 1879.413 LHS.¹⁹⁵

Andre vægtige grunde, kan også udgøre den situation, hvori en afståelsesret som udgangspunkt er berettiget, men hvori den påtænkte brug er i strid med lejeaftalen, jf. GD 1996/41 B (Lyngby)¹⁹⁶ og GD 2004/56 B (Odense).¹⁹⁷ I begge sager var der aftalt afståelsesret, men ingen fremlejeret. I GD

¹⁸⁹ U.1951.858 Ø, s. 2.

¹⁹⁰ Gangsted-Rasmussen, Niels, Erhvervslejemål, 2006, s. 159.

¹⁹¹ Bang Henriksen, Preben, m.fl., Erhvervslejeretten i hovedtræk, 1990, s. 67.

¹⁹² Bang Henriksen, Preben, m.fl., Erhvervslejeretten, 1997, s. 267.

¹⁹³ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 201, s. 412.

¹⁹⁴ Ibid.

¹⁹⁵ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, s. 264.

¹⁹⁶ Afgørelsen er utrykt men redegjort i hhv. Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 266 & Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 388.

¹⁹⁷ Afgørelsen er utrykt med redegjort i Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 388.

1996.41 B var udlejer således berettiget til at afvise afståelse, da den indtrædende lejer ville anvende det lejede til kontraktstridig fremleje. I GD 2004/56 B havde udlejer gjort indsigelse imod uberettiget fremleje i henhold til kontrakten, hvorefter lejer afstod lejemålet til fremlejetager. Retten fandt afståelsen for værende en omgåelse af fremlejeforbuddet og dermed uberettiget.

4.2.3. *Bevisbyrde*

Såfremt den indtrædende lejer har godtgjort, at de formelle betingelser for afståelsen er opfyldt, er det som udgangspunkt udlejer, som herefter har bevisbyrden for, at denne er berettiget til at modsætte sig afståelsen.^{198 199} Påstanden støttes af retspraksis, jf. straks nedenfor:

I U 1959.222/1 V udtalte fogedretten, at den nye lejers indtræden i lejeforholdet ikke kunne tillægges betydning trods udlejers manglende godkendelse, når denne ikke havde fremkommet med tilstrækkelige modsættelsesgrunde herfor:

For så vidt rekvisita er indflyttet uden rekvirentens godkendelse, bemærkes, at heller ikke dette forhold kan tillægges væsentlig betydning, navnlig så længe rekvirenten ikke har oplyst noget kvalitativt, der kan begrunde hans vægring mod at anerkende hende som lejer²⁰⁰

Landsretten anførte, at indtrædende lejer ikke kunne forudse, at udlejer ud fra de økonomiske- og faglige forhold, at udlejer ville gøre indsigelse. I vurderingen blev der lagt vægt på, at udlejer ikke havde foretaget nogen undersøgelse af lejers forhold i forbindelse med afståelsen. Det kan derfor udledes af landsrettens præmisser, at såfremt der foreligger en afståelsesret, og indtrædende lejer ikke burde forudse, at udlejer efter en tidsperiode ville gøre indsigelse herimod, må det komme udlejer til skade, at denne ikke reklamerede i forbindelse med den indtrædendes indflytning. Se endvidere også U 1946.1142 Ø²⁰¹.

Vedrørende bevisbyrden har udlejers betænkningstid tillige betydning. Det følger af retspraksis, at udlejers betænkningstid til at fremsætte eksplicitte indsigelser og saglige grundlag for modsættelse

¹⁹⁸ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 240.

¹⁹⁹ Munk-Hansen, Carsten, U.2009B.115, Udlejers godkendelse af ny erhvervslejer, s. 118.

²⁰⁰ U 1959.222/1 V, s. 1.

²⁰¹ Refereret i Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 241

er kort, jf. GD. 2001/23 Ø²⁰² og U 1947.214 Ø. Det anføres i retslitteraturen, at udlejer ikke må sylte en anmodning om afståelse.²⁰³ I GD. 2001/23 Ø blev udlejer informeret om en afståelse den 10. juli og hertil opfordret til at komme med eventuelle indsigelser inden for 14 dage. Grundet udlejer først den 4. november samme år anmodede om dokumentation for indtrædende lejers økonomiske forhold, fandt landsretten, at udlejer ikke havde dokumenteret vægtige grunde. Modsættelsen var således uberettiget. I U.1947.214 Ø, jf. efterfølgende afgørelse fra Højesteret i afsnit 4.2.2.2.2., fandt landsretten, at grundet udlejer først fremsatte indvendinger *efter* forhandlinger mellem parterne var brudt sammen, kunne udlejer ikke efterfølgende modsætte sig afståelsen. Det kan derfor udledes, at en længere betænkningstid end der med rimelighed er nødvendigt, afmålt ud fra den konkrete sag, kan komme udlejer til ugunst. Retsområdet er dog usikkert, grundet der ikke er fastsat regler om det tidsmæssige forløb af sagen.²⁰⁴

4.2.4. Relevante oplysninger

Det er fastslået ovenfor, at udlejer har bevisbyrden for, hvorvidt en modsættelse af en afståelse er berettiget. Spørgsmålet bliver herefter, hvilke oplysninger udlejer kan kræve fra lejer i forbindelse med afståelsen. Lejer er forpligtet til loyalt at fremkomme med oplysninger, som er sædvanlige for vurderingen af, om denne opfylder de økonomiske- og branchekendskabsbetingelser som er gængse indenfor den pågældende branche. Relevante oplysninger afhænger af det konkrete lejemål og den konkrete branche.²⁰⁵ I forhold til lejers branchekendskab, vil oplysninger såsom indtrædende lejers tidligere erhvervs erfaring og uddannelse, være hyppigst fremkommende.²⁰⁶ Dette kan tillige udledes af ovenstående anført retspraksis vedrørende branchekendskab, jf. blandt andet T:BB 2008.167 V. I forhold til lejerens økonomi, gælder særligt oplysninger om seneste regnskaber for virksomheden såfremt der allerede drives virksomhed, og ellers selvangivelser.²⁰⁷ Derudover kan udlejer efter omstændighederne kræve lejers budgetter for den virksomhed, som denne vil drive i de nye lokaler.²⁰⁸ Dette var også tilfældet i ovenstående anført retspraksis vedrørende økonomiske forhold, jf. T:BB 2009.335.

²⁰² Afgørelse er refereret i Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 384 & Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 245.

²⁰³ Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 245

²⁰⁴ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 406.

²⁰⁵ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 241.

²⁰⁶ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 408.

²⁰⁷ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 408.

²⁰⁸ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 408.

4.2.5. Manglende oplysninger

Såfremt den afstående lejer ikke giver udlejer fornødne relevante oplysninger om indtrædende lejers forhold, bliver spørgsmålet om dette kan få retsvirkninger for afståelsens berettigelse. Ud fra en ordlydsfortolkning af erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt., har lejer ikke pligt til give udlejer sådanne oplysninger. Det følger dog af lejelovens (for beboelseslejemål) § 69, stk. 3, jf. § 70, stk. 4, at fremlejekontrakter »skal indgås skriftligt, og lejer skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejer kopi af fremlejekontrakten.« Ved fremleje foreligger der således krav om, at lejer udleverer en skriftlig fremlejekontrakt til udlejer. Det følger dog af retspraksis, jf. U 2002.1105 Ø og T:BB 2005.35 Ø, at ved lejers undladelse af betingelserne i lejelovens § 69, stk. 3, er udlejer ikke berettiget til at foretage en ophævelse af lejekontrakten før der er afgivet påkrav om overholdelse af de formelle betingelser. I U 2002.1105 Ø anførte landsretten således:

Appellanten, der ikke har påberåbt sig at kunne modsætte sig fremlejemålet efter § 70, stk. 2, har herefter ikke været berettiget til som sket ved opsigelsen af 31. marts 2000 at opsiges lejemålet med indstævnte, med henvisning til at appellanten ikke havde meddelt tilladelse til indstævntes nevøs brug af lejligheden.²⁰⁹

Der følger dog ikke et tilsvarende lovbestemt krav efter erhvervslejeloven, at lejer i forbindelse med fremleje skal overholde samme betingelser som i boliglejerforhold. Det må antages at have den virkning, at udlejers påberåbelse af ophævelsesbegrunnet misligholdelse er skærpet i erhvervslejerforhold, hvilket også anføres i retslitteraturen.²¹⁰ Endvidere, kan denne påstand også støttes af erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 6, hvorefter udlejer i tilfælde af uberettiget overladelse, skal have fremsat indsigelse mod overladelsen, før dette forhold som minimum kan være ophævelsesbegrunnet. Derudover kan der også henvises til T:BB 1998.107 V, hvor der blandt andet behandles den situation, hvor lejer ikke underretter udlejer om en kommende afståelse. Landsretten udtalte, at det påhvilede »lejer i god tid inden overtagelsestidspunktet«²¹¹, at oplyse udlejer om sin overtagelse. Tidsforløbet angående lejers oplysningspligt må således vurderes ud fra den konkrete situation, hvori udlejer skal have rimelig tid til at kunne vurdere de fremsendte oplysninger, samt i

²⁰⁹ U 2002.1105 Ø, s. 2.

²¹⁰ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejekifte, 2006, s. 243.

²¹¹ T:BB 1998.107, s. 3.

øvrigt yderligere tid til at kunne efterspørge yderligere oplysninger om eksempelvis økonomiske- eller branchekendskabs forhold.²¹²

Såfremt udlejer har anmodet lejer om rimelige oplysninger af relevant karakter, og modtager han ikke disse indenfor en rimelig frist, må dette føre til processuel skadesvirkning for lejer, således at de manglende oplysninger får karakter af oplysninger som vil give udlejer berettiget grundlag til at nægte afståelse.²¹³ Sammenholdt med principperne i lejelovens § 69 om fremleje og erhvervslejelovens § 69 stk. 1, nr. 6, må det opsummerende antages, at i tilfælde af afstående lejers manglende oplysninger om indtrædende lejer, må udlejer være forpligtet til at fremsætte indsigelser om manglende oplysningsgrundlag. Såfremt udlejer undlader dette, vil denne som udgangspunkt ikke være berettiget til at modsætte sig afståelsen, hvilket i praksis vil betyde en ophævelse af lejeforholdet.

4.2.6. Tidspunkt for bedømmelsen

Det følger af retspraksis, at udlejers modsættelse skal bedømmes i henhold til de tilgængelige oplysninger på modsættelsestidspunktet, jf. T:BB 2003.167 V:

I nærværende sag gjorde udlejer indvendinger imod indtrædende lejer, grundet manglende faglige kvalifikationer. Parterne havde forinden afholdt et møde, med henblik på klarlægning af lejers faglige og økonomiske kvalifikationer. Under dette møde havde lejer ikke medbragt yderligere dokumentation. Boligretten anførte:

Retten finder, at sagsøgte efter de foreliggende oplysninger om Lene Buhl Hansen forud for mødet den 27. februar 2001 var berettiget til at kræve dokumentation for, at Lene Buhl Hansen opfyldte visse faglige kvalifikationer. Retten finder endvidere på det foreliggende, herunder at Lene Buhl Hansen ikke havde medtaget dokumentation på mødet, og at hun på mødet havde oplyst ikke at have forudgående erfaring fra grønthandlerbranchen, at det var berettiget af sagsøgte som udgangspunkt at antage, at hun ikke opfyldte de fornødne faglige kvalifikationer²¹⁴

Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse og anførte ligeledes følgende:

²¹² Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 406.

²¹³ Ibid, s. 409.

²¹⁴ T:BB 2003.167 V, s. 3-4.

Efter oplysningerne om Lene Buhl Hansens hidtidige beskæftigelse må det lægges til grund, at indstævnte har været berettiget til at rejse indvending mod hende i faglig henseende²¹⁵

Det kan udledes af både by- og landsrettens afgørelse, at der ligges vægt på de oplysninger, som udlejer havde kendskab til ved parternes møde. Derimod blev der i begge instanser ikke tillagt nogen betydning for de i under retssagerne beskrevne forhold, herunder at den afstående lejer blandt andet ville oplære den indtrædende lejer i en måned, samt overgive det erfarne tilknyttet personale.

4.3. Aftalevilkår om forudgående formaliteter

Det ses ofte i praksis, at udlejer betinger en afståelse ved dennes forudgående godkendelse af den indtrædende lejer. Betingelsen har udelukkende gyldighed, såfremt det er aftalt, da den hverken følger af ordlyden i erhvervslejens § 55, stk. 1, eller af de obligationsretlige grundsætninger.²¹⁶ Påstanden støttes endvidere af retspraksis, jf. U 1894.319 H²¹⁷:

I nærværende sag var det i lejekontrakten angående afståelsesret anført, at der var ret »til saavel at fremleje det Lejede som at borttransportere sit Lejemål [...] ligesaa solide Folk, som han selv.«²¹⁸ I forbindelse med en efterfølgende tvist mellem indtrædende lejer og udlejer, gjorde udlejer gældende, at lejer ikke var rette sagsøger, fordi denne aldrig var blevet godkendt af udlejer og dermed ikke indtrådt lovligt i lejeforholdet. Landsretten anførte:

Da der imidlertid ikke i Lejekontrakten er foreskrevet, at den, til hvem den oprindelige Lejer maatte transportere sin Ret, skal godkjendes af Indstævnte som Lejer, men kun, at han skal være lige saa solid som den oprindelige Lejer hvilken Betingelse det under Sagen er in confesso, at Citanten opfylder, og da Indstævnte ikke mod Citantens Benægtelse har godtgjort, at Mads Larsen staar i andet Forhold til Fabrikken end som Bestyrer, saaledes som denne selv under den foran omhandlede Notarialforretning har betegnet sig, eller at Fabrikken tilhører

²¹⁵ T:BB 2003.167 V, s. 4.

²¹⁶ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 250.

²¹⁷ Sagen Nr. 23/1893 på Karnov

²¹⁸ U 1894.319 H, s. 1.

*nogen Anden end Citanten, vil Indsigelsen mod Citantens Kompetence ikke kunne tages til Følge.*²¹⁹

Landsretten fandt således, at lejekontrakten ikke angav nogen krav om forudgående godkendelse, men dog at den indtrædende lejer skulle være lige så »solid« som afstående lejer, hvilket både landsretten og efterfølgende Højesteret ikke fandt, at udlejer kunne bestride.

Det anføres i retslitteraturen, at der næppe foreligger en realitetsforskel mellem en aftalt ret om godkendelse og den modsættelsesret udlejer i forvejen har.^{220 221 222} Et aftalt godkendelseskrav må derfor fortolkes således, at lejer ikke kan gennemføre en afståelse før udlejers positive svar foreligger. Det vil dog have processuel skadesvirkning for udlejer, såfremt denne ikke indenfor rimelig tid reagerer på lejers henvendelse eller eksempelvis forhaler og umuliggør processen.²²³ Endvidere, vil udlejer på trods af et aftalt godkendelseskrav, forsat skulle anføre et vægtigt grundlag for modsættelse, før denne kan nægte afståelsen, jf. afsnit 4.2.2. På denne baggrund, må et decideret aftalt godkendelseskrav anses for værende overflødig, da udlejer ikke får en bedre retstilling, end den som alligevel følger af den deklaratoriske ret efter lovgivningen.

Sagen er dog en anden, såfremt der mellem parterne er aftalt, at der ved afståelse skal ske en *forudgående* og/eller *skriftlig* godkendelse. Til belysning heraf kan der tages udgangspunkt i U 1959.222/1 V, jf. afsnit 4.2.3 for gennemgang. I nærværende sag var det aftalt, at udlejer skulle godkende afståelsen. Lejer anmodede om udlejers godkendelse d. 1. april men udskød indflytning til d. 10. april, da udlejer forholdte sig passivt. Udlejer havde dog været bortrejst, hvorfor han først blev oplyst om anmodningen d. 9. april. Lejer havde således tiltrådt lejemålet forinden udlejers eventuelle godkendelse. Landsretten anførte:

*Efter det foreliggende må der vel gives appellanten medhold i, at de indstævnte burde have sikret sig appellantens tilladelse.*²²⁴

²¹⁹ U 1894.319 H, s. 2.

²²⁰ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 253

²²¹ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 415

²²² Krag Jespersen, Halfdan, Lejeret 1, 1989, s. 85.

²²³ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 415

²²⁴ U.1959.222/1 V, s. 1.

Landsretten bemærkede således, at lejer bør have sikret en forudgående godkendelse, men lagde herefter dels til grund, at lejer ikke med rimelighed kunne forvente, at udlejer ville gøre indvendinger mod faglige eller økonomiske forhold, samt det forhold at sådanne indvendinger ikke efterfølgende var sket, hvorfor retten ikke fandt den manglende godkendelse som en misligholdelse af lejekontrakten:

*Når imidlertid henses til, at lejekontrakten [...] hjemlede lejeren ret til afståelse til en af ejeren godkendt lejer, samt [...] efter de foreliggende oplysninger om indstævnte [...] personlige og økonomiske forhold havde føje til at regne med, at der ikke kunne fremkomme indsigelse mod hendes egnethed som lejer, findes appellant, også under hensyn til, at han efter indflytningen ikke har villet foretage nogen undersøgelse af eller i det hele taget villet bestride indstævnte fru Rosenkvist Hansens kvalifikationer som lejer, ej heller at kunne anse hendes indflytning, uden at appellants formelle godkendelse af lejemålet forelå, som en sådan misligholdelse af lejemålet [...]*²²⁵

På baggrund af afgørelsen kan det udledes, at der foreligger en standpunktsrisiko for lejer, såfremt denne ikke indhenter udlejerens accept i tilfælde hvor en forudgående godkendelse er aftalt. Dog vil en undladelse heraf ikke per definition statuere misligholdelse, hvilket også anføres i retslitteraturen.²²⁶ Præmissen i afgørelsen og i øvrigt af tilsvarende retspraksis²²⁷ må således være, at såfremt udlejer i øvrigt ikke har et sagligt modsættelsesgrundlag som anført i lejelovgivningen, må dette som udgangspunkt have forrang fremfor en manglende forhåndsgodkendelse. Dette stemmer således også overens med det ovenfor anførte angående en generel godkendelsesret, hvorfor udlejer *både* ved aftale om generel godkendelse eller aftale om forudgående og/eller skriftlig godkendelse ikke kan statuere en væsentlig misligholdelse, medmindre denne i øvrigt har et vægtigt modsættelsesgrundlag, såsom eksempelvis faglige eller økonomiske forhold. Kravet om godkendelse er således en formalitetsbetingelse.

²²⁵ Ibid.

²²⁶ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 254

²²⁷ Østre Landsrets dom af 3. marts 1989, 17. afdeling a.st. nr. 319/1988 – afståelse af antikvitetsforretning og Vestre Landsrets kendelse af 1. maj 1990, 5. afdeling, B 299/1990 – Lingeriforretning m.m. Begge afgørelser er gengivet i Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 254-255.

4.4. Retsvirkningen af retsmæssig og uretmæssig modsættelse

4.4.1. Retmæssig modsættelse

Såfremt udlejers modsættelse af den nye lejers indtræden findes berettiget, succederer den nye lejer ikke i lejeforholdet. Den nuværende lejer vil derfor ikke udtræde af lejeforholdet og hæfter således fortsat for de aftalte forpligtelser.²²⁸ Udlejer har dog mulighed for at indgå en ny lejekontrakt med indtrædende lejer med ændret lejevilkår.²²⁹ Såfremt udlejer eksempelvis har modsat sig en afståelse, hvorefter afstående lejer alligevel overdrager lejemålet til indtrædende lejer, bærer afstående lejer standpunktsrisikoen for, at overladelsen var berettiget.²³⁰ Såfremt udlejer ved en efterfølgende retssag får medhold i, at modsættelsen var berettiget kan denne som udgangspunkt ophæve lejemålet, jf. erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 6:

Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil, og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.

Det er en betingelse for berettiget ophævelse, at udlejer forinden har afgivet et påkrav, jf. ordlyden i § 69, stk. 1, nr. 6.

Endvidere vil lejeren være erstatningsansvarlig overfor udlejer for både hændelige skader i lejemålet og skader forvoldt af den indtrædende lejer, jf. erhvervslejelovens §§ 33, stk. 2 og 35, stk. 3. I henhold til fremstillingens afgrænsning, jf. afsnit 1.2., behandles spørgsmålet om erstatning ikke yderligere.

4.4.2. Uretmæssig modsættelse

Såfremt udlejers modsættelse af den nye lejers indtræden findes uberettiget, er udlejer erstatningsansvarlig overfor lejer efter de almindelige erstatningsregler om misligholdelse af aftaler.²³¹ I henhold til fremstillingens afgrænsning, jf. afsnit 1.2., behandles spørgsmålet om erstatning ikke yderligere. I øvrigt må det antages, at afståelsen, efter en uretmæssig modsættelse fra udlejer, vil kunne gennemføres, således den indtrædende lejer kan succedere i lejemålet.

²²⁸ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 267.

²²⁹ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019, s. 389.

²³⁰ Bang Henriksen, Preben, m.fl., Erhvervslejeretten, 1997, s. 267.

²³¹ Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 249.

4.5. Afståelse til og fra selskaber

Ovenfor er det gennemgået, hvordan en fysisk person kan afstå sit lejemål til en ny lejer, og hvordan denne ret er og kan begrænses. Denne gennemgang koncentrerer sig om den situation, hvor en fysisk person, der overfor udlejer hæfter med hele sin formue, afstår lejemålet. Her opstår spørgsmålet; hvordan er mulighederne for afståelse til og fra en juridisk person med begrænset hæftelse (videre omtalte som et selskab) overfor udlejer? Det er klart, at en udlejer med krav mod en lejer med begrænset hæftelse, ikke står nær så sikkert, som en udlejer med et krav mod en lejer med ubegrænset hæftelse. En begrænset hæftelse kan have den konsekvens, at udlejer ikke kan få dækket hele sit krav hos lejeren. Det er derfor relevant at klarlægge retsstillingen på dette område.

Som fastslået ovenfor har store dele af erhvervslejelovgivningen, gennemgået flere ændringer inden for de seneste 30 år. Det samme gør sig gældende for spørgsmålet vedrørende afståelse til og fra selskaber. Derfor er det formålstjenligt at opdele afsnittet efter de relevante tidsperioder fra før den 1. januar 1992, den 1. januar 1992 – den 31. december 1999 og efter den 1. januar 2000. En bestemmelse vedrørende afståelsesret til og fra selskaber blev dog først vedtaget ved indførelsen af erhvervslejeloven den 1. januar 2000.

4.5.1. Før 1. januar 1992

Frem til den 1. januar 1992, gjaldt der ingen lovgivning vedrørende afståelsesretten generelt. Dette betød også, at der ikke fandtes retsregler vedrørende afståelse til og fra selskaber. Det måtte derfor bero på aftale eller almindelige obligationsretlige principper, som behandlet i afsnit 3.2-3.3, om en lejer havde ret til at afstå til og fra et selskab. Det bliver dermed et spørgsmål om aftalefortolkning og anvendelse af de almindelige obligationsretlige principper for at fastlægge, om en lejer har ret til at afstå til eller fra et selskab.

4.5.1.1. Afståelse fra en fysisk person til en juridisk person

Den første situation der er relevant at behandle, er den situation, hvor en fysisk person med en personlig, ubegrænset økonomisk hæftelse afstår lejemålet til et selskab - eksempelvis et aktieselskab (A/S) eller et anpartsselskabs (ApS), der kun hæfter for henholdsvis 400.000,00 DKK og 40.000,00 DKK, jf. selskabsloven § 4, stk. 2. Det er altså modsat den personlige hæftelse, hvor personen hæfter med hele sin formue. En konsekvens af en begrænset hæftelse for lejeren betyder, at udlejer kan ende i en situation, hvor udlejer ikke kan få dækning for hele sit krav. Det er derfor væsentligt at slå fast i hvilken situation lejer har adgang til at afstå lejemålet til en juridisk person med begrænset hæftelse.

To eksempler på denne situation findes i to domme fra Højesteret, som er trykt i U 1995.574 H og U 1995.648 H. For en god ordens skyld skal det bemærkes, at Østre Landsrets afgørelse i U 1995.574 H er trykt selvstændigt i U 1993.524 Ø. På trods af dette behandles de samlet herunder.

U 1995.574 H angik en uberettiget afståelse vedrørende en lejeaftale fra 1982. Af lejeaftalen fremgik følgende:

*Pkt.1: Det lejede skal alene benyttes til handel med tobaksvarer, blade og hvad der naturligt hører under en såkaldt bladkiosk.*²³²

og

*Pkt. 5: Lejeren er berettiget til i 10 år fra lejemålets begyndelse at overdrage lejemålet og forretningen til andre for en del eller i sin helhed, dog kun til en lejer, mod hvem udlejer ikke kan fremsætte begrundede indsigelser.*²³³

Lejeren var dermed i henhold til ovenstående bestemmelse tildelt en afståelsesret begrænset til 10 år fra lejemålets begyndelse, forudsat at udlejer ikke kunne fremsætte begrundede indsigelser mod den indtrædende lejer. På baggrund af denne afståelsesret indtrådte lejer i lejemålet i 1986. Kort herefter erhvervede udlejer ejendommen.

Den 6. januar 1992 meddelte lejer til udlejer, at lejers hidtil drevne virksomhed per den 1. februar 1992 ville blive omdannet til et anpartsselskab mod udlejers accept. Lejer meddelte i samme forbindelse, at han ønskede at imødegå tvist omkring den nu manglende personlige hæftelse fra lejer ved at stille en bankgaranti udover det allerede indbetalte depositum som sikkerhed.

Den 20. januar 1992 meddelte udlejer, at de ikke kunne acceptere afståelse til anpartsselskabet, og at de ville betragte afståelsen som en misligholdelse af lejekontrakten.

På baggrund af ovenstående indgav lejer sagen for boligretten. Her fremførte lejer en principal påstand om at afståelsen til anpartsselskabet var berettiget mod at der blev stillet en bankgaranti, så længe lejemålet bestod. Lejers subsidiære påstand var en gengivelse af den principale påstand med en tilføjelse af en forpligtelse overfor udlejer, om at lejer ikke ville overdrage anparterne til en eller

²³² U 1993.524 Ø, s. 1.

²³³ U 1993.524 Ø, s. 1.

flere personer mod hvem S og E ville have begrundede indsigelser (videre omtalt som erklæringen). Udlejer nedlagde påstand om afvisning, subsidiært frifindelse.

Lejer gjorde til støtte for sin påstand gældende, at lejeaftalens bestemmelse efter sin ordlyd giver ret til afståelse. Endvidere gjorde lejer gældende, at den stillede bankgaranti samt erklæringen, ville imødegå risikoen ved at udleje til et anpartsselskab. Lejer gjorde derudover også gældende, at lejelovens § 74 a var udtryk for lovgivers ønske om at give erhvervslejere en mere lempelig adgang til afståelse.

Det skal her kort bemærkes, at lejelovens § 74 a, ikke finder direkte anvendelse på det omtvistede lejeforhold, da dette var indgået før ikrafttrædelsesdatoen fra lejelovens § 74 a den 1. januar 1992., jf. herom ovenfor i afsnit 3.4.2.

Udlejer gjorde til støtte for sin påstand gældende, at den tildelte afståelsesret, udløb 31. marts 1992, og at lejer derfor ikke havde retlig interesse i sagen, uagtet at sagen var indbagt i februar 1992. Yderligere gjorde udlejer gældende, at den tildelte afståelsesret udelukkende, gav adgang til afståelse til fysiske personer. Udlejer gjorde endvidere gældende, at de havde berettiget indsigelser; herunder manglende mulighed for at sikre fornødent fagligt niveau hos ejerkredsen bag anpartsselskabet, når udlejer ikke kan sikre sig kendskab til denne, samt at den stillede bankgaranti ikke var tilstrækkelig, da et erstatningskrav let kunne overstige bankgarantiens beløbsmæssige størrelse. Yderligere gjorde udlejer gældende, at den aftalte tidsbegrænsning af afståelsesretten ville blive uden betydning, da en afståelse til et anpartsselskab ville medføre mulighed for efterfølgende fri ændringer af anparternes ejerforhold. Til sidst gjorde udlejer i øvrigt gældende, at lejelovens § 74 a ikke havde relevans for den pågældende sag.

På baggrund af ovenstående nåede boligretten under dissens frem til, at lejerss subsidiære påstand skulle følges.²³⁴ Flertallet begrundede det med, at udlejers økonomiske risiko var tilstrækkeligt imødegået med bankgarantien, samt at sikringen af det fornødne faglige niveau ved anpartsselskabets ejerkreds var tilstrækkeligt sikret ved erklæringen fra lejer. Yderligere fandt flertallet, at lejekontraktens manglende skelnen mellem juridiske og fysiske personer, ikke afskar lejer fra afståelse til et selskab.²³⁵

²³⁴ U 1993.524 Ø, s. 2.

²³⁵ U 1993.524 Ø, s. 2.

Boligrettens mindretal, bestående af én dommer, fandt modsat, at bankgarantien ikke sikrede udlejer økonomisk, samt at erklæringen fra lejer ikke sikrede udlejer den fornødne faglighed i anpartsselskabets ejerkreds.²³⁶

For landsretten gentog parterne i det væsentligste deres anbringender. Lejer præciserede dog sin bankgaranti, således at den til enhver tid ville udgøre 1 års leje.

Landsretten lagde til grund for sin afgørelse, at »udlejerens med udformningen af kontraktens § 5 og efter lokalernes karakter af forretning må tåle, at afståelsen sker til et selskab.«²³⁷ Som følge af dette fandt landsretten, at selve selskabsformen ikke kunne udgøre en begrundede indsigelse fra udlejers side i henhold til erklæringen fra lejer. Landsretten uddybede ikke præmissen vedrørende lokalernes karakter, men det må antages, at de hermed mener, at det for forretningslokaler er nærliggende, at disse benyttes af et selskab.

På baggrund af ovenstående og med henvisning til de grunde, som var anført af boligrettens flertal, stadfæstede Østre Landsret enstemmigt boligrettens dom. K's afståelse til anpartsselskabet var derfor berettiget.

For Højesteret gentog parternes deres påstande. Det blev i parternes anbringender oplyst, at bankgarantien havde følgende ordlyd:

Det bekræftes herved, at vi på foranledning af Kiosken Torvet 4 ApS v/ Kim Agertoug, Torvet 4, 4600 Køge, holder til Deres disposition, et beløb på op til kr. 90.000,00 [...]

Beløbet skal tjene til sikkerhed for ethvert krav som udlejer måtte have i anledning af lejers misligholdelse af eller fraflytning af lejemålet Torvet 4. Beløbet erlægges først ved skyldners anerkendelse af gælden, dom eller forlig.

Garantien er gældende så længe lejemålet består.²³⁸

Af Højesterets præmisser fremgår, at afståelsesrettens tidsbegrænsning på 10 år ikke i sig selv var udelukkende for en afståelse til et anpartsselskab inden for den anførte tidsbegrænsning. Højesteret

²³⁶ U 1993.524 Ø, s. 2.

²³⁷ U 1993.524 Ø, s. 2.

²³⁸ U 1995.574 H, s. 1, 1. spalte.

anerkendte dog, at afståelsen til et anpartsselskab medfører særlige problemstillinger som følge af tidsbegrænsningen. Højesteret uddybede dog ikke problemstillingerne nærmere.²³⁹

Yderligere fandt Højesteret, at afståelsen til et anpartsselskab ikke i sig selv medfører »overdragelse til en lejer, mod hvem udlejer - - kan fremsætte begrundede indsigelser«.²⁴⁰ Højesteret tilsluttede sig dermed landsrettens præmis om, at selskabsformen ikke selvstændigt udgør en berettiget modsættelsesgrund for udlejer. Højesteret anfører endvidere, at en efterfølgende overgang af anparterne vil kunne have samme effekt, som en afståelse af lejemålet. På den baggrund anfører Højesteret, at en afståelse af lejemålet til et anpartsselskab kun kan anses som berettiget i henhold til lejekontraktens § 5, hvis den afstående lejer sikrer, »at den til enhver tid værende udlejer har mulighed for at forhindre, at nogen senere overgang af et bestemmende antal anparter med virkning for lejemålet sker til en eller flere personer, mod hvilke udlejeren kan fremsætte begrundede indsigelser.«²⁴¹ Højesteret lægger dermed til grund, at det er et krav for at gennemføre en afståelse til et selskab, at den til enhver tid værende udlejer har mulighed for at hindre en efterfølgende overgang af anparter til personer, som udlejer har begrundede indsigelser i mod.

Herefter foretog Højesteret en vurdering af erklæringen fra K, som havde følgende ordlyd:

»indstævnte [lejer] alene er berettiget til at overdrage anparterne til en eller flere personer, mod hvem appellanterne [udlejer] ikke har begrundede indsigelser.«²⁴²

Højesteret vurderede, at erklæringen sammenholdt med den rullende bankgaranti, ikke sikrede den til enhver tid værende udlejer muligheden for at hindre en efterfølgende overgang af anparter til personer, som denne udlejer har begrundede indsigelser imod. Højesteret anførte ligeledes, at erklæringen fra lejer ej heller indeholder en selvstændig sikring mod, at der kan ske overdragelse af et bestemmende antal anparter efter udløbet lejekontraktens 10-års tidsbegrænsning af afståelsesretten, og dermed gøre tidsbegrænsningen indholdsløs.²⁴³

²³⁹ U 1995.574 H, s. 1, 2. spalte.

²⁴⁰ U 1995.574 H, s. 1, 2. spalte.

²⁴¹ U 1995.574 H, s. 1, 2. spalte.

²⁴² U 1995.574 H, s. 1, 1. spalte.

²⁴³ U 1995.574 H, s. 1, 2. spalte.

På baggrund af ovenstående bemærkninger, når Højesteret frem til at udlejer var berettiget til at modsætte lejers afståelse til anpartsselskabet.

U 1995.648 H – Tandlægerne i Holstebro vedrørte tillige en afståelse til et anpartsselskab, som Højesteret modsat ovenstående fandt berettiget på baggrund af sagens konkrete omstændigheder. Dommen angik en lejeaftale indgået i 1972 mellem tandlæge J og udlejer. Af lejeaftalens 4. pkt. fremgik følgende:

Det lejede skal benyttes til tandlægevirksomhed, og må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke til andet formål. Der tillægges lejeren ret til afståelse og fremleje i samme branche på de i nærværende kontrakt anførte vilkår [...].²⁴⁴

I 1973 indgik J en interessentskabsaftale med S, således de efterfølgende samlet udgjorde lejer. De meddelte i august 1990 til udlejer, at interessentskabet blev omdannet til et anpartsselskab med virkning fra den 1. januar 1990, og at de ønskede lejekontrakten berigtiget ud fra disse forhold. Efter brevveksling mellem parterne ophævede udlejer lejemålet med den begrundelse, at afståelse til anpartsselskabet udgjorde en uberettiget fremleje. Lejer protesterede herimod.

På denne baggrund indgav udlejer sag for boligretten, hvor det blev gjort gældende, at lejer ikke var berettiget til at overdrage lejemålet til et selskab, og at overdragelsen dermed skulle betragtes som en misligholdelse af lejemålet, der berettiget en ophævelse.

Mod dette gjorde lejer gældende, at der ikke var sket afståelse til anpartsselskab, men at der blot var tale om fremleje, hvilket er hjemlet i lejekontrakten. Yderligere gjorde lejer gældende, at udlejers indsigelser mod fremlejen ikke var tilstrækkeligt begrundet.

Boligretten udtalte på baggrund af ovenstående, at der ikke ved lejers overdragelse af lejemålet til anpartsselskabet var tale om en fremleje, men derimod en afståelse til et selskab. På denne baggrund gav boligretten udlejer medhold i sine påstande vedrørende ophævelsen af lejemålet.²⁴⁵

For landsretten gentog lejer deres påstand fra boligretten og tilføjede subsidiært en bankgaranti svarende til 1 års leje. Til støtte for denne påstand gjorde lejer gældende, at lejekontrakten giver en ubetinget ret til afståelse til en anden lejer indenfor samme branche. Herefter gjorde lejer gældende,

²⁴⁴ U 1995.648 H, s. 1, 1. spalte.

²⁴⁵ U 1995.648 H, s. 2, 2. spalte

at udlejers ophævelse var uberettiget. Til støtte for den subsidiære påstand, gjorde lejer gældende, at de var berettiget til afstå lejemålet til anpartsselskabet, hvis der blev stillet sikkerhed for anpartsselskabets overholdelse af sine forpligtelser.

Udlejer anførte, at der ved overdragelsen til anpartsselskabet var sket afståelse af lejemålet. Yderligere gjorde udlejer gældende, at den afståelsesret, som lejekontrakten tillægger lejer, ikke omfatter afståelse til anpartsselskaber, da det på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse, ikke var almindeligt, at tandlægeklinikker blev drevet i selskabsform. Udlejer anførte derfor, at lejeaftalen skulle fortolkes i dette lys, og at den tillagte afståelsesret dermed ikke omfattede afståelse til selskaber, herunder et anpartsselskab. Yderligere gjorde udlejer gældende, at retspraksis på tidspunktet for dommen fastlagde, at en fysisk persons afståelsesret ikke omfattede afståelse til selskaber. Vedrørende lejers bankgaranti, anførte udlejer, at denne ikke skulle tillægges betydning, da den først er fremsat efter ophævelsen af lejemålet.

På baggrund af ovenstående fandt landsretten, at der var tale om en afståelse af lejemålet. Landsretten fandt endvidere, at den aftalte afståelsesret ikke indeholdte begrænsninger for udnyttelse af denne, samt at anpartsselskabet ikke manglede økonomisk soliditet, hvorfor afståelsen var berettiget.²⁴⁶

Sagen blev herefter anket til Højesteret. I parternes anbringender, præciserede lejer, at deres skulle svare til den enhver tid gældende leje for 1 år. For Højesteret blev det tillige oplyst, at lejer den 31. december 1994 fraflyttede lejemålet, hvortil der i denne forbindelse var opstået tvist vedrørende et mindre istandsættelsesbeløb.

Højesteret fandt indledningsvist det ubestridt, at lejemålet var afstået indenfor samme branche. Højesteret afviste dermed påstanden om fremleje. Yderligere lagde Højesteret til grund, at afståelsen til anpartsselskabet ikke var i strid med den aftalte afståelsesret i lejeaftalen. På trods af dette fandt Højesteret, at afståelsen bevirkede, at udlejer ikke havde samme sikkerhed, og at der dermed ikke frit kan afstås til et anpartsselskab. Højesteret afviste derfor J og S principale påstand. Højesteret gav dog J og S medhold i deres subsidiære påstand, og anførte at den rullende bankgaranti svarende til 1 års leje, til fordel for den til enhver tid værende udlejer, imidlertid

²⁴⁶ U 1995.648 H, s. 3, 1. spalte.

medfører, at anpartsselskabets begrænsede hæftelse ikke længere vil udgøre et problem for H i det foreliggende tilfælde.²⁴⁷

På denne baggrund fandt Højesteret, at afståelsen i dette tilfælde er berettiget som følge af den rullende bankgaranti.

4.5.1.2. Opsummerende om retstilstand efter U 1995.574 H og U 1995.648 H

Af begge afgørelser fremgår det, at Højesteret ikke finder, at selskabsformen i sig selv er en modsættelsesgrund for udlejer. Det følger af Højesterets bemærkninger, hvor de i U 1995.574 H anfører, »at overdragelse af lejemålet til et anpartsselskab ikke i sig selv betyder overdragelse »til en lejer, mod hvem udlejer - - - kan fremsætte begrundede indsigelser««. I U 1995.648 H anføres det tillige, »at overdragelsen af lejemålet til et anpartsselskab ikke i sig selv er i strid med den tillagte afståelsesret«. Med andre ord, kan det faktum, at der afstås til et selskab ikke selvstændigt gøre afståelsen uberettiget, da der allerede mellem udlejer og lejer er aftalt en afståelsesret i lejekontrakten. Påstanden støttes i retslitteraturen.²⁴⁸

Derudover slår afgørelserne fast, at det er lejeren, der har bevisbyrden for, at afståelsen til et selskab ikke udgør et problem for udlejeren. I U 1995.648 H anfører Højesteret, at afståelsen efter lejers principale påstand ikke var berettiget, da der ikke foreligger »oplysninger om Waagø og Sø, Holstebro ApS, som sandsynligør, at den begrænsede hæftelse i anpartsselskabet ikke vil kunne repræsentere et problem for udlejeren.« Ud fra denne præmis, må det lægges til grund, at lejer bærer bevisbyrden for, at udlejer ikke kan modsætte sig afståelsen. Samme analyse af dommen foretages af Louise Faber, der anfører er der efter denne afgørelse gælder en omvendt bevisbyrde, da det almindeligvis er udlejer der skal bevise, at der er en gyldig modsættelsesgrund²⁴⁹, jf. afsnit 4.2.3. om bevisbyrde. Dette anføres endvidere også af Jørgen Nørgaard.²⁵⁰ Forholdet om bevisbyrden omtales ikke i bemærkningerne til afgørelsen i U 1995.574 H. I henhold til Faber skyldes dette, at lejeren i U 1995.574 H tilbyder at sikre udlejer med både en rullende bankgaranti og en erklæring, der giver udlejer mulighed for at forhindre yderligere overdragelse af anparter til personer, som udlejer har berettiget indsigelser imod. Faber argumenterer for, at den manglende

²⁴⁷ U 1995.648 H, s. 3.

²⁴⁸ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 275.

²⁴⁹ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 279.

²⁵⁰ Nørgaard, Jørgen, U 1996B187, Nørgaard, Jørgen, U.1996B.187 - »Ret til at afstå erhvervslejemål til et anpartsselskab?«, s. 4.

stillingtagen til forholdet vedrørende bevisbyrde i U 1995.574 H skyldes, at udlejer ikke kan afvise afståelsen allerede på baggrund af manglende sikkerhed for videreoverdragelse af anparterne. Dette er ikke tilfældet i U 1995.648 H, hvor der ikke er afgivet en lignende erklæring fra lejer.²⁵¹

Når U 1995.574 H, på trods af erklæringen fra lejer, ikke berettigede lejer til at afstå lejemålet til anpartsselskabet, skyldes dette ifølge Højesterets bemærkninger 2 forhold: 1) erklæringen ikke gav den til enhver tid værende udlejer mulighed for at forhindre senere overgang af et bestemmende antal anparter til personer, som udlejeren vil have berettiget indsigelser imod, og 2) erklæringen giver ikke sikring mod overdragelse af et bestemmende antal anparter efter udløbet af afståelsesrettens tidsbegrænsning på 10 år, hvorved denne vil blive uden betydning. Højesterets præmisser kommenteres af Jørgen Nørgaard i U 1996B187. Han anfører, at erklæringens formulering ikke tilstrækkeligt klart besvarer; hvem senere ejere af anparterne kan overdrage anparter til; hvorvidt klausulen også ville gælde en senere overdragelse; hvorvidt klausulen angår alle anparterne eller blot et bestemmende antal anparter; samt hvorvidt erklæringen tillige ville sikre senere udlejere, da erklæringen specifikt henvender sig til udlejer i sagen, jf. ordet »*appellanterne*»²⁵² Såfremt erklæringen havde været formuleret bedre, kunne den muligvis have medført, at afståelsen var berettiget. Det kræver dog »*et stykke juridisk finmekanik*».²⁵³

Det kan udledes af U 1995.648 H, at afståelsen anses som berettiget som følge af den rullende bankgaranti »*i det foreliggende tilfælde*«. Der er dermed tale om en afgørelse, der tager udgangspunkt i sagens konkrete omstændigheder, og afgørelsen kan derfor ikke anvendes som støtte for et generelt præjudikat for, at rullende bankgarantier berettiger lejers afståelse. De konkrete omstændigheder må være det forhold, at lejerne inden Højesterets afgørelse var fraflyttet lejemålet, og at det sidste mellemværende med udlejer bestod af et mindre istandsættelsesbeløb, der kunne omfattes af lejernes bankgaranti.²⁵⁴ I U 1995.574 H kommenterede Højesteret ikke specifikt på betydningen af den rullende bankgaranti. Nørgaard anfører i forbindelse hermed, at der var flere problemer med den bankgaranti som lejer stillede. Blandt andet anfører han, at formuleringen af

²⁵¹ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 279f.

²⁵² Nørgaard, Jørgen, U 1996B187, Nørgaard, Jørgen, U.1996B.187 - »Ret til at afstå erhvervslejemål til et anpartsselskab?«, s. 2.

²⁵³ Nørgaard, Jørgen, U 1996B187, Nørgaard, Jørgen, U.1996B.187 - »Ret til at afstå erhvervslejemål til et anpartsselskab?«, s. 2.

²⁵⁴ Nørgaard, Jørgen, U 1996B187, Nørgaard, Jørgen, U.1996B.187 - »Ret til at afstå erhvervslejemål til et anpartsselskab?«, s. 4.

bankgarantien ikke besvarer, hvordan garantien holdes i kraft, og ej heller besvarer, hvorvidt garantien gælder udover en eventuel misligholdelse af lejemålet.²⁵⁵

Opsummerende giver afgørelserne en retsstilling hvor; 1) afståelse til et selskab i sig selv ikke er en modsættelsesgrund, 2) lejer har bevisbyrden for afståelsens berettigelse og 3) rullende bankgarantier og anpartsoverdragelsesklausuler ikke generelt medfører afståelsens berettigelse.

4.5.2. Den 1. januar 1992 til den 31. december 1999 – Lejelovens § 74 a, stk. 1.

Som tidligere anført i afsnit 3.4.2., blev der fra 1. januar 1992 indført en deklatorisk lovbestemt afståelsesret i lejelovens § 74 a, stk. 1.

Ud fra en ordlydsfortolkning, tog bestemmelsen ikke stilling til lejers mulighed for afståelse til selskaber. Som konsekvens heraf, skal den samme retsstilling for afståelse til selskaber fra før 1. januar 1992 også benyttes efter indførslen af lejelovens § 74 a, stk. 1. Dette støttes af retslitteraturen, der slår fast at afgørelserne U 1995.574 H og U 1995.648 H som udgangspunkt »anvendes som præjudikater for alle aftaler indgået før 1. januar 2000«.²⁵⁶

4.5.3. Efter 1. januar 2000 – Erhvervslejeloven § 55, stk. 1, 2. pkt.

For lejekontrakter indgået 1. januar 2000 og senere gælder erhvervslejeloven, jf. erhvervslejeloven § 86, stk. 1. Her gælder som anført i afsnit 3.4.3., at erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt. regulerer generelle forhold vedrørende afståelse. Nærmere vedrørende afståelse til juridiske personer med begrænset hæftelse, har erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 2. pkt. følgende ordlyd:

Tilkommer retten efter 1. pkt. en fysisk eller en juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har lejeren dog alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejeren har majoritet af stemmer i selskabet, og kun, hvis lejeren ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejers side.

Bestemmelsen er deklatorisk, jf. modsætningsvist erhvervslejelovens § 59. Herefter kan bestemmelsen fraviges ved aftale. Bestemmelsen fungerer dog også som en udfyldende retsregel.

²⁵⁵ Nørgaard, Jørgen, U 1996B187, Nørgaard, Jørgen, U.1996B.187 - »Ret til at afstå erhvervslejemål til et anpartsselskab?«, s. 2.

²⁵⁶ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 275. Se også Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021, s. 243.

Det bevirker, at bestemmelsen vil finde anvendelse, hvor lejekontrakten tillægger lejer en afståelsesret, men i øvrigt ikke regulerer afståelse til selskaber.²⁵⁷ Såfremt lejeaftalen omtaler afståelse til selskaber, vil anvendelsen af erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 2. pkt. bero på en fortolkning af lejeaftalen. Hvor lejeaftalen angiver, at lejeren har afståelsesret til selskaber, vil bestemmelsen som udgangspunkt fungere udfyldende. I det tilfælde, hvor lejeaftalen kræver opfyldelse af flere eller mere videregående betingelser for afståelse til et selskab, eller helt og aldeles angiver, at bestemmelsen ikke skal finde anvendelse, anses erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 2. pkt. for fraveget.²⁵⁸

4.5.3.1. Betingelser

Såfremt bestemmelsen finder anvendelse og lejer ønsker at afstå til et selskab, opstiller bestemmelsen 3 betingelser for dens anvendelse. Betingelserne er kumulative, jf. ordet »og« i bestemmelsen. De skal derfor alle opfyldes. Der foretages en nærmere belysning af bestemmelsens betingelser herunder.

4.5.3.1.1. Juridiske personer uden begrænset hæftelse

Den første betingelse opstiller et krav om, at lejer skal udgøre »en fysisk eller juridisk person hvor hæftelsen ikke er begrænset«, der har ret til afståelse efter erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt., jf. afsnit 3.4.3. En fysisk person udgør en person, der ikke kan betegnes som en juridisk person, og som hæfter ubegrænset med hele sin formue. Afgrænsningen overfor de juridiske personer er, at en fysisk person kun kan være et menneske.²⁵⁹ Modsat den fysiske person, udgør en juridisk person en retlig konstruktion som eksempelvis et selskab.²⁶⁰

I forarbejderne til bestemmelsen er det anført, at der er tale om juridiske personer, når »hæftelsen ikke er begrænset som i et aktie- eller anpartsselskab (f. eks. et interessentskab, et kommanditselskab, staten eller en kommune)«²⁶¹ Denne type person omtales i henhold til selskabsretlig litteratur som et personselskab. Et personselskab er defineret som konstruktion, hvor

²⁵⁷ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 294.

²⁵⁸ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 294.

²⁵⁹ Munk-Hansen, Carsten, Den juridiske løsning – introduktion til juridisk metode, 1. udgave, 2017, s. 92.

²⁶⁰ Munk-Hansen, Carsten, Den juridiske løsning – introduktion til juridisk metode, 1. udgave, 2017, s. 92.

²⁶¹ FT 1999-2000, tillæg A, spalte 1009.

mindst én juridisk eller fysisk person hæfter økonomisk ubegrænset.²⁶² Dette står i modsætning til kapitalselskaber, som har en begrænset økonomisk hæftelse.²⁶³

Et interessentskab (I/S) udgør en samling af flere personer, der hver hæfter ubegrænset med sin formue og solidarisk for I/S'ets forpligtelser, jf. lov om erhvervsdrivende virksomheder (LEV) § 2, stk. 1. Et kommanditselskab (K/S) udgør af en samling af personer, hvor mindst 1 person hæfter personligt og ubegrænset for K/S'ets forpligtelser, mens de øvrige personer hæfter begrænset. I et K/S betegnes personen med den ubegrænsede hæftelse *komplementaren*, mens de øvrige personer betegnes *kommanditisterne*, jf. LEV § 2, stk. 2.

Deltagerne i både et I/S og K/S kan udgøre fysiske eller juridiske personer – tillige i form af kapitalselskaber. Som følge af dette er forarbejderne kritiseret i dele af retslitteraturen. Her anføres det, at når deltagerne i et K/S eller I/S udgør kapitalselskaber, vil der reelt være tale om, at personselskabet har en begrænset hæftelse, hvilket strider mod forarbejdernes hensigt.²⁶⁴ Imod dette anføres tillige i retslitteraturen, at det afgørende kriterium alene er, »om der er en eller flere juridiske personer, der som selskabsdeltager hæfter personligt i forhold til selskabets kreditorer.«, hvorfor forarbejdernes eksempler er korrekte, da der i både et I/S og K/S er personer, der hæfter personligt.²⁶⁵ Derudover anføres det i retslitteraturen, at forarbejdernes omtale af staten og kommunerne er forfejlet. Det anføres her, at statens og kommunernes hæftelse er begrænset, og at der ikke findes personer i staten eller kommunerne, der hæfter personligt overfor statens eller kommunernes kreditorer. Staten og kommunerne kan derfor ikke omfattes af ordlyden i erhvervslejeloven § 55, stk. 1, 2.pkt.²⁶⁶

4.5.3.1.2. Stemmemajoritet

Bestemmelsens anden betingelse foreskriver, at lejer alene har ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis »lejer har majoritet af stemmer« i det selskab, der afstås til.

I forarbejderne til bestemmelsen anføres, der ikke noget om, hvordan »majoritet af stemmer« skal forstås. Det forekommer dog hensigtsmæssigt at fastlægge dette efter de selskabsretlige regler. Det følger af selskabslovens § 76, stk. 1, at beslutninger om selskabet træffes på generalforsamlingen af

²⁶² Werlauff, Erik, Selskabsret, 11. udgave, 2019, s. 29.

²⁶³ Ibid.

²⁶⁴ Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s. 404, fodnote 24.

²⁶⁵ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 296.

²⁶⁶ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 296f.

kapitalejerne. Dermed må det afgørende kriterium for at lejer har majoriteten af stemmerne være, at lejer har majoriteten af stemmerne på generalforsamlingen. Som udgangspunkt gælder det, at alle anliggender på generalforsamlingen afgøres ved simpelt flertal, medmindre andet følger af loven eller selskabet vedtægter, jf. selskabsloven § 105, 1. pkt. Et simpelt flertal udgør mindst 1 stemme mere end mindretallet²⁶⁷.

Selskabsloven indeholder tillige regler om skærpede flertal for vedtægtsændringer. Disse følger af selskabslovens §§ 106 og 107. Efter § 106, stk. 1 er der krav om, at vedtægtsændringen først er gyldig, hvis den tiltrædes af 2/3 af de afgivende stemmer, samt 2/3 af den samlede, repræsenterede kapital på generalforsamlingen. Efter § 107, stk. 2 er der krav om, at vedtægtsændringen først er gyldig, hvis den tiltrædes af 9/10 af de afgivende stemmer, samt 9/10 af den samlede, repræsenterede kapital på generalforsamlingen. Efter § 107, stk. 1 kræver det enstemmighed, såfremt en vedtægtsændring skal vedtages. Disse krav kan dog ikke opfyldes numerisk, hvis stemmemajoritetsindehaveren ikke også afgiver stemmer. Det afgørende kriterium for at opfylde kravet om stemmemajoritet, er derfor et simpelt flertal på mindst 1 stemme mere end mindretallet.

4.5.3.1.3. Sikkerhedsstillelse

Den tredje betingelse foreskriver, at lejer ved »selvskyldnerkaution« eller »på lignende måde« skal garantere ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejer.

Ved en selvskyldnerkaution forstås en forpligtelse, hvor kautionistens betalingsforpligtelse indtræder ved debtors misligholdelse overfor kreditor.²⁶⁸ Dette står i modsætning til en simpel kaution, hvorefter kautionistens forpligtelse først indtræder, når det er godtgjort, at debitor ikke kan opfylde kreditors krav.²⁶⁹ Ved en selvskyldnerkaution hæfter kautionisten for debtors rettidige opfyldelse af kreditors krav, og forpligtelsen til at dække kravet indtræder derfor så snart debitor har misligholdt aftalen med kreditor.²⁷⁰

Ved ordene »på lignende måde« giver bestemmelsen lejeren mulighed for selv at vælge, hvilken type sikkerhed, der skal stilles til udlejer. Som anført i afsnit 4.5.1.2., skal lejer dog bevise, at afståelsen ikke udgør et problem for udlejer. Ud fra bestemmelsens ordlyd må det afgørende være,

²⁶⁷ Werlauff, Erik, Selskabsret, 11. udgave, 2019, s. 569.

²⁶⁸ Viggo Godsk Pedersen, Hans, Kaution, 11. udgave, 2019, s. 41.

²⁶⁹ Ibid, s. 37.

²⁷⁰ Ibid, s. 37.

at en lignende sikkerhed giver udlejer samme sikkerhed som en selvskyldnerkaution.²⁷¹ Af forarbejderne fremgår intet konkret om, hvad en lignende sikkerhed kan være. Dog anføres det i bemærkningerne til lovforslaget, at de begrænsede reglerne vedrørende afståelse til selskaber forslås »i lyset af gældende retspraksis«. Selvom det ikke direkte anføres, kan dette være en henvisning til U 1995.574 H og U 1995.648 H, hvor der blev tilbudt rullende bankgaranti som sikkerhed for udlejers krav mod lejer i henhold til lejeaftalen. En sådan blev dog kun godkendt efter konkrete omstændigheder i U 1995.648 H. Det kan derfor ikke med sikkerhed siges, hvad der efter § 55, stk. 1, 2. pkt. kan udgøre en lignende sikkerhed.

I henhold til Jørgen Nørgaards kommentar til de to afgørelser, kan det dog ikke udelukkes, at en rullende bankgaranti vil kunne opfylde kravet om lignende sikkerhed. Det kræver dog »et stykke juridisk finmekanik«²⁷²

4.5.4 – Senere afståelse til nyt selskab

I henhold til erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 3. pkt. kan et selskab, der er indtrådt i lejeaftalen efter bestemmelsen 2. pkt., alene afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis en fysisk person eller en juridisk person uden begrænset hæftelse, opfylder betingelser i 1. pkt. og har stemmemajoriteten i det indtrædende selskab, og det afstående selskab stiller sikkerhed som nævnt i 2. pkt. Disse regler gælder også videre, såfremt der skal ske endnu en afståelse, jf. erhvervslejelovens § 55, stk. 1, sidste pkt.

4.6. Afståelse fra et selskab

Når der er indgået en lejeaftale med et kapitalselskab som lejer, er der i retslitteraturen enighed om, at udlejeren ikke kan modsætte sig en afståelse af lejemålet til et nyt selskab alene på grund af selskabsformen.²⁷³ Dette er tillige i overensstemmelse med Højesterets bemærkninger i både U 1995.574 H og U 1995.648 H, hvor der er anført, at selskabsformen i sig selv ikke kan udgøre en modsættelsesgrund, jf. afsnit 4.5.1.2. Ved at udleje til et kapitalselskab og ved ikke at begrænse selskabet afståelsesret i lejeaftalen, har udlejer tillige accepteret de risici, der er forbundet med at have et kapitalselskab som lejer. Det vil derfor være betænkeligt, såfremt udlejer kunne bruge selskabsformen som modsættelsesgrund, når han allerede har accepteret den 1. gang.²⁷⁴

²⁷¹ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 310.

²⁷² Nørgaard, Jørgen, U.1996B.187 - »Ret til at afstå erhvervslejemål til et anpartsselskab?«, side 2.

²⁷³ Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006, s. 291.

²⁷⁴ Ibid, s. 291.

Udlejer vil derfor kun have mulighed for at modsætte sig afståelsen ud fra de almindelige betingelser herfor i erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt.²⁷⁵ Disse er belyst i afsnit 4.2.2. Det anføres også i forarbejderne til bestemmelsen, at det er alene, er begrænsningerne efter 1. pkt., der skal findes anvendelse, når oprindeligt er sket udlejning til et kapitalsekskab.²⁷⁶

4.6.1. Kapitaloverdragelse i lejeforhold

I tråd med ovenstående afsnit er det også relevant at klarlægge, hvilken betydning en overgang af kapitalandelene i sekskabet har i forhold til afståelsesbegrebet. Denne situation kan både forekomme, hvor der sker kapitaloverdragelse fra et sekskab, der oprindeligt er lejer på et lejemål, samt fra et sekskab, der er indtrådt i lejemålet efter en afståelse i henhold til erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. - 4. pkt.

Væsentligt for denne situation gælder, at en kapitaloverdragelse ikke medfører et personsifte, da sekskabets identitet som udgangspunkt ikke ændres ved kapitaloverdragelsen.²⁷⁷ Dette anføres også i forarbejderne til erhvervslejelovens § 55, stk. 1, hvor det angives, at sekskabet fortsat er »den samme juridiske person, og der er der ikke tale om en [...] afståelsessituation«. Udgangspunktet er herefter, at der frit vil kunne gennemføres en kapitaloverdragelse, da denne ikke kræver medkontrahentens samtykke.

Derudover omtaler erhvervslejeloven ikke, hvordan en kapitaloverdragelse skal reguleres i lejeforhold. Det anføres i forarbejderne til erhvervslejelovens § 55, stk. 1, at bestemmelsen ikke tager »stilling til spørgsmålet om en senere overgang af majoriteten af stemmer i sekskaber [...]. Det forekommer mest hensigtsmæssigt at overlade dette til lejeforholdets parterers nærmere aftale.«²⁷⁸ Det anføres også i Erhvervsstyrelsens tjekliste til erhvervslejeloven § 55, at det er vigtigt at tage stilling til, hvordan lejeaftalen skal regulere en kapitaloverdragelse.²⁷⁹ Det er derfor ikke usædvanligt, at en lejeaftale indeholder bestemmelser vedrørende kapitaloverdragelser - ofte i form af en change of control-klausul.²⁸⁰

²⁷⁵ Ibid, 2006, s. 291.

²⁷⁶ FT 1999-2000, tillæg A, spalte 1008 nederst til spalte 1009 øverst.

²⁷⁷ Kier, Susanne, U.2020B.246, Salg af aktieselskaber - afståelsesret og change of control-klausuler, s. 5.

²⁷⁸ FT 1999-2000, tillæg A, spalte 1009.

²⁷⁹ Erhvervsstyrelsens tjekliste til erhvervslejeloven, vejledning af 14. december 1999.

²⁸⁰ Kier, Susanne, U.2020B.246, Salg af aktieselskaber - afståelsesret og change of control-klausuler, s. 5.

Som anført i afsnit 2.3.1.2.1., medfører en change of control-klausul typisk enten, at aftalen ophører, anses som misligholdt eller kan opsiges, såfremt der sker et kontrolskifte i selskabet. I lejeaftaler vil en change of control-klausul typisk udformes således, at en overdragelse af kapital- og stemmemajoriteten i lejerselskabet skal betragtes som en afståelse i medfør af erhvervslejelovens § 55.²⁸¹ I henhold til erhvervslejelovens § 59, kan § 55 fraviges. Det kan derfor frit aftales, at en lejer ikke skal have afståelsesret. Det anføres hertil i retslitteraturen, at det som det mindre i det mere fører til, at parterne gyldigt kan aftale en bredere definition af begrebet afståelse.²⁸² På den baggrund vil det i en lejeaftale gyldigt kunne aftales, at en kapitaloverdragelse vil skulle sidestilles med en afståelse efter erhvervslejelovens § 55, stk. 1, og dermed være omfattet af de betingelser, som bestemmelsen opstiller.

4.7. Delkonklusion

Det kan udledes af nærværende kapitel, at udlejers modsættelsesret efter erhvervslejelovens § 55, stk. 1 er en kompliceret størrelse med mange forhold at tage hensyn til.

Lejer har ret til at lade en anden lejer indenfor samme branche fortsætter lejemålet på uændret vilkår. Angående hvordan ”branche” skal forstås, er både bestemmelsens ordlyd og forarbejder til § 55, stk. 1 er tavse herom. Ved afgørelse af hvilken branche der skal afstås til, forekommer en fortolkning af lejeaftalen nødvendig. Såfremt lejeaftalen forholder sig tavs, må formålsbestemmelsen indledningsvist fastslås. Det kan udledes af T:BB.2008.567 Ø, U.2003.476 Ø og T:BB 2005.345 Ø at formålsbestemmelsen i lejekontrakten er afgørende for, om branchebegrebet er opfyldt. Branchebegrebet må efter retspraksis og retslitteraturen forstås bredt, således afståelse som udgangspunkt kan ske indenfor samme erhvervsgrænse. Parternes forudsætninger indgår dog også i bedømmelsen såfremt formålsbestemmelsen ikke er angivet i lejeaftalen, jf. U.2003.476 Ø. Parternes aftale kan tillige føre til, at der slet ikke foreligger et branchekrav, jf. T:BB 2011.285 Ø, hvori landsretten med henvisning til koncipistreglen fastlog, at lejer kunne afstå til anden branche.

²⁸¹ Ibid, s. 5.

²⁸² Ibid, s. 5.

Udlejer har ret til at modsætte afståelsen, såfremt denne har vægtige saglige grunde. Dette vil typisk indebære økonomiske- og branchekendskabsforhold. I forhold til økonomiske forhold beror dette på en helhedsbedømmelse under hensyn til blandt andet , lejeaftalen, købersegmentet, indtrædendes lejers fremlagte/ikke fremlagte budget - størrelsen af depositum, om selskabet er nystiftet m.m. Det kan konkluderes, at ved bedømmelse af indtrædende lejers økonomiske forhold, tillægges der i højere grad vægt på, om lejer kan dokumentere en tilstrækkelig *vedvarende* afholdelse af drifts- og lejeomkostninger end dennes egenkapital, jf. T:BB 2009.335. Det kan ligeledes udledes, at hverken et højt eller beskedent aflagt depositum selvstændigt kan begrunde modsættelsens saglighed. Det kan konkluderes, at domstolene som udfyldende regel ligger vægt på købersegmentet til lejemålet. Angående lejers branchekendskab foretages det ud fra en konkret vurdering af indtrædende lejers branchekendskab indenfor den pågældende branche. Såfremt lejeaftalen indeholder en formålsbestemmelse, vil udlejer have nemmere ved at begrunde en modsættelse, jf. T:BB 2008.167 V. Den samme afgørelse besvarer også problemstillingen angående hvem der skal besidde det fornødne branchekendskab såfremt lejer er et aktieselskab; afgørende er om selskabet ud fra en helhedsvurdering anses for at besidde de fornødne kvalifikationer og om denne drives på forsvarligt vis.

Angående yderligere vægtige grunde kan nævnes strafferetlige forhold eller hensigter, udlejers tidligere dårlige erfaringer med lejer, jf. U 2002.2703 V og T:BB 2003.18, og situationer hvori afståelsen blev benyttet som kontraktstridig fremleje, jf. GD 1996/41 B (Lyngby) og GD 2004/56 B (Odense). Det kan yderligere udledes, at et sagligt vægtigt grundlag kræver indvending om et specifikt forhold og ikke et generelt forhold.

I forhold til bevisbyrden kan det udledes, at udlejer som udgangspunkt bærer bevisbyrden for, at modsættelsen er berettiget, jf. U 1959.222/1 V og U 1946.1142 Ø. Det kan umiddelbart konkluderes, at udlejers betænkningstid til at fremsætte eksplicite indsigelser og saglige grundlag for modsættelse er kort, jf. GD. 2001/23 Ø og U.1947.214 Ø. Retsområdet er dog usikkert grundet manglende lovregulering herom.

Det kan udledes af retspraksis, at udlejers modsættelse skal bedømmes i henhold til de tilgængelige oplysninger på modsættelsestidspunktet, jf. T:BB 2003.167 V.

I forhold til tilfælde hvori parterne har aftalt at afståelsen er betinget af et forudgående godkendelseskrav af udlejer, kan det som udgangspunkt konkluderes at der er tale om en

formalitätsbestemmelse. Såfremt lejer ikke forinden opnår udlejers godkendelse, vil udlejer forsat skulle anføre et vægtigt grundlag for modsættelse, før denne kan nægte afståelsen og ophæve lejemålet.

I forhold til erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 2-4 pkt., angående afståelse til selskaber med begrænset hæftelse kan en række problemstillinger udledes af U 1995.574 H U 1995.648 H. Dommenes præmisser indebærer, at afståelse til et selskab med begrænset hæftelse ikke selvstændigt udgør en modsættelsesgrund. Derudover har lejer bevisbyrden for afståelsens berettigelse hvilket står i kontrast til bevisbyrden ved afståelse til fysiske personer, jf. § 55, stk. 1, 1. pkt. Endvidere kan rullende bankgarantier og anpartsoverdragelsesklausuler ikke generelt medfører afståelsens berettigelse. Det er dog ikke endeligt afgjort, hvorvidt en rullende bankgaranti selvstændigt kan berettige en afståelse. I U 1995.648 H var afståelsen berettiget under de forliggende omstændigheder, mens bankgarantien ikke var tilstrækkelig i U 1995.574 H. Det anføres hertil i retslitteraturen, at en rullende bankgaranti muligvis vil kunne berettige en afståelse, såfremt denne er formuleret tilstrækkeligt klart. Uagtet kan retstillingen dog fortsat anvendes for lejeaftaler, der er indgået før 1. januar 2000. For lejeaftaler indgået efter 1. januar 2000, gælder betingelser i erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 2.-4.pkt., hvorefter en fysisk eller juridisk person med ubegrænset hæftelse kan afstå til et selskab, hvis samme person har stemmemajoritet i selskabet og stiller selvskyldnerkaution for selskabets forpligtelser overfor udlejer.

Ved kapitaloverdragelse fra et selskab medfører dette ikke et personskifte. En kapitaloverdragelse vil således som udgangspunkt kunne gennemføres uden udlejers samtykke. Erhvervslejeloven giver dog intet fortolkningsbidrag til hvordan overdragelsen skal reguleres i afståelsesforhold. Det vil derfor være hensigtsmæssigt, jf. erhvervsstyrelsens tjekliste og forarbejderne til erhvervslejelovens § 55, at parterne selv regulerer dette forhold internt. Dette kan som det mindre i det mere ske ved, at parterne indgår en change of control-klausul. Denne klausul vil ofte udformes således, at en overdragelse af kapital- og stemmemajoriteten i ejerselskabet skal betragtes som en afståelse efter betingelserne i erhvervslejelovens § 55.

Kapitel 5 – Konklusion

Denne fremstilling har med udgangspunkt i problemstillingen »*Grænser for afståelsesretten i erhvervslejeforhold ved køb og salg af virksomheder.*« beskrevet, analyseret og systematiseret den gældende retstilling for afståelse i erhvervslejeforhold ved køb og salg af virksomheder.

Det konkluderes indledningsvist, at det for en virksomhedssælger, der driver sin virksomhed fra et lejemål, har betydning, at denne har mulighed for at afstå lejemålet i forbindelse med en virksomhedsoverdragelse. Det er derfor hensigtsmæssigt, at der ved en virksomhedsoverdragelse foretages en due diligence-undersøgelse, der skal afdække muligheden for afståelse af lejemålet, herunder afdækning af en eventuel change of control-klausul. Afdækkes disse forhold ikke kan det have negative konsekvenser for gennemførelse af virksomhedsoverdragelsen og dermed afståelsen.

Endvidere kan det konkluderes, at tidspunktet for indgåelsen af lejeaftalen har betydning for retstillingen vedrørende lejers mulighed for afståelse. Før d. 1. januar 1992, foreligger der ingen deklaratorisk ret til afståelse, medmindre andet er aftalt. For klarlægning af rækkevidden af en sådan aftale, er det nødvendigt med aftalefortolkning. Udgangspunktet er dog, at lejemålet overtages på uændrede vilkår, jf. U 1985.349 H. Er lejeaftalen indgået efter d. 1. januar 1992, foreligger der en deklaratorisk ret til afståelse, jf. daværende lejelovens § 74 a. Er aftalen indgået efter 1. januar 2000, finder erhvervslejelovens § 55, stk. 1 anvendelse. Denne fastlægger også i 2.-4. pkt. regler for afståelse til selskaber med begrænset hæftelse, når den afstående lejer er en fysisk eller juridisk person med ubegrænset hæftelse.

Såfremt lejeaftalen er indgået før d. 1. januar 1992, konkluderes det, at lejer som udgangspunkt bærer bevisbyrden for, at der er indgået aftale om afståelsesret. For denne periode gælder tillige krav om tinglysning af afståelsesretten. For lejeaftaler indgået efter denne dato bærer udlejer bevisbyrden for, at der ikke er en afståelsesret, jf. T:BB 2002.158 Ø. Endvidere gælder ikke krav om tinglysning for aftaler indgået efter denne dato.

Det kan konkluderes, at såfremt lejer har en beskyttelsespræceptiv ret til at fortsætte eller overtage lejemålet, kan udlejer ikke gyldigt fravige denne ret til skade for lejer ved aftale, jf. erhvervslejelovens § 59, jf. § 56, stk. 1-3.

Såfremt der gælder særlige regler i anden lovgivning, finder erhvervslejeloven ikke anvendelse, jf. samme lovs § 2. En sådan lovgivning følger af apotekslovens § 30, stk. 2, hvorefter lejer har

mulighed for at afstå lejemålet til tilsvarende lejere i den bestående lejekontrakt i indtil 2 år, hvis lejemålet anvendes til apotek eller apoteksfilial. Det medfører, at udlejer ikke kan gøre brug af den sædvanlige modsættelsesret i lejelovens § 74 a, stk. 1 og erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt.

Erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 1. pkt. bestemmer, at lejer har ret til afståelse indenfor »*samme branche*», medmindre udlejer ikke har »*vægtige grunde*« herimod.

Ved afgørelse af hvilken branche der må afstås til, er en fortolkning af lejeaftalen nødvendig.

Formålsbestemmelsen er afgørende for branchebegrebet, jf. T:BB.2008.567 Ø, U.2003.476 Ø og T:BB 2005.345 Ø. Branchebegrebet må efter retspraksis og retslitteraturen forstås bredt, således afståelse som udgangspunkt kan ske indenfor samme erhvervsgrænse. Parternes forudsætninger indgår dog også, jf. U.2003.476 Ø. Parternes aftale kan tillige føre til, at der slet ikke foreligger et branchekrav, jf. T:BB 2011.285 Ø.

Vedrørende vægtige grunde, indebærer dette typisk økonomiske- og branchekendskabsforhold, men bestemmelsen er ikke udtømmende.

For økonomiske forhold beror dette på en helhedsbedømmelse under hensyn til blandt andet lejemålets generelle karakter, lejeaftalen, købersegmentet til lejemålet, indtrædendes lejers fremlagte/ikke fremlagte budget - størrelsen af depositum, og om selskabet er nystiftet. Det kan konkluderes, at ved bedømmelse af indtrædende lejers økonomiske forhold, tillægges der i højere grad vægt på, om lejer kan dokumentere en tilstrækkelig *vedvarende* afholdelse af drifts- og lejeomkostninger end dennes egenkapital, jf. T:BB 2009.335.

Angående lejers branchekendskab foretages det ud fra en konkret vurdering af indtrædende lejers branchekendskab indenfor den pågældende branche. Såfremt lejeaftalen indeholder en formålsbestemmelse, vil udlejer have nemmere ved at begrunde en modsættelse, jf. T:BB 2008.167 V. I forholdet til spørgsmålet *hvem* der skal besidde det fornødne branchekendskab, såfremt lejer er et kapitalselskab, er afgørende om selskabet ud fra en helhedsvurdering anses for at besidde de fornødne kvalifikationer og om denne drives på forsvarligt vis.

Angående yderligere vægtige grunde kan nævnes strafferetlige forhold eller hensigter, udlejers tidligere dårlige erfaringer med lejer, jf. U 2002.2703 V og T:BB 2003.18, og situationer hvori afståelsen blev benyttet som kontraktstridig fremleje, jf. GD 1996/41 B (Lyngby) og GD 2004/56 B (Odense).

Det kan konkluderes, at udlejer som udgangspunkt bærer bevisbyrden for, at modsættelsen er berettiget, jf. U 1959.222/1 V og U 1946.1142 Ø. Det kan umiddelbart konkluderes, at udlejers betænkningstid til at fremsætte eksplicitte indsigelser og saglige grundlag for modsættelse er kort, jf. GD. 2001/23 Ø og U.1947.214 Ø. Retsområdet er dog usikkert grundet manglende lovregulering herom.

Endvidere kan det konkluderes, at der er tale om en formalitetsbestemmelse såfremt afståelsen er betinget af et forudgående godkendelseskrav af udlejer. Såfremt lejer ikke forinden opnår udlejers godkendelse, vil udlejer forsat skulle anføre et vægtigt grundlag for modsættelse, før denne kan nægte afståelsen og ophæve lejemålet.

I forhold til erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 2.-4. pkt., angående afståelse til selskaber med begrænset hæftelse kan en række problemstillinger udledes af U 1995.574 H U 1995.648 H. Det kan hertil konkluderes, at afståelse til et selskab med begrænset hæftelse ikke selvstændigt udgør en modsættelsesgrund. Derudover har lejer bevisbyrden for afståelsens berettigelse hvilket står i kontrast til bevisbyrden ved afståelse til fysiske personer, jf. § 55, stk. 1, 1. pkt. Endvidere kan rullende bankgarantier og anpartsoverdragelsesklausuler ikke generelt medfører afståelsens berettigelse. Det er dog ikke endeligt afgjort, hvorvidt en rullende bankgaranti selvstændigt kan berettige en afståelse. I U 1995.648 H var afståelsen berettiget under de forliggende omstændigheder, mens bankgarantien ikke var tilstrækkelig i U 1995.574 H. For lejeaftaler indgået efter 1. januar 2000, gælder betingelser i erhvervslejelovens § 55, stk. 1, 2.-4.pkt., hvorefter en fysisk eller juridisk person med ubegrænset hæftelse kan afstå til et selskab, hvis samme person har stemmemajoritet i selskabet og stiller selvskyldnerkaution for selskabets forpligtelser overfor udlejer.

Det kan konkluderes, at ved en kapitaloverdragelse fra et selskab medfører dette ikke et personskifte. Lejer behøver således ikke udlejers samtykke. Det er dog hensigtsmæssigt, at parterne regulerer overdragelsen internt. Som det mindre i det mere, kan det ske ved en change of control-klausul, der betragter overdragelsen som en afståelse, jf. erhvervslejelovens § 55.

Litteraturliste

Bøger:

- Bryde Andersen, Mads, Lærebog i Obligationsret I, 4. udgave 2015.
- Bryde Andersen, Mads, Enkelte Transaktioner, 3. udgave, 2016.
- Bryde Andersen, Mads, Praktisk Aftaleret, 5. udgave, 2019
- Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, 3. udgave, 2016
- Bang Henriksen, Preben, m.fl., Erhvervslejeretten i hovedtræk, 1990.
- Bang Henriksen, Preben, m.fl., Erhvervslejeretten, 1997.
- Eyben, Bo von mfl., Lærebog i Obligationsret II – Personskifte i skyldforhold, fordringens ophør og hæftelsesformer, 4. udgave, 2016.
- Faber, Louise, Afståelsesret og andre former for lejerskifte, 2006.
- Gangsted-Rasmussen, Niels, Erhvervslejemål, 2006.
- Gomard, Bernhard, m.fl., Almindelig kontraktsret, 5. udgave, 2017.
- Jul Clausen, Nis m.fl., Købsretten, 6. reviderede udgave, 2015
- Krag Jespersen, Halfdan, Lejeret 1, 1989, s. 85.
- Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeloven med kommentar, 2. udgave 2019.
- Laursen, Karin m.fl., Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013.
- Lundgren, Christian, m.fl., Køb og Salg af Virksomheder, 6. udgave, 2019.
- Munk-Hansen, Carsten, Den juridiske løsning – introduktion til juridisk metode, 1. udgave, 2017.
- Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, 2. udgave, 2018.
- Viggo Godsk Pedersen, Hans, Kaution, 11. udgave, 2019
- Wedel Nielsen, Jeppe, Erhvervslejemål, 9. udgave, 2021.
- Werlauff, Erik, Selskabsret, 11. udgave, 2019

Love:

- LBK nr. 1952 af 11/10/2021: Selskabsloven.
- LBK nr. 249 af 01/02/2021: Lov om erhvervsdrivende virksomheder
- LBK nr. 1218 af 11/10/2018: Erhvervslejeloven.
- LBK nr 801 af 12/06/2018: Apotekerloven
- LBKG 2014-09-30 nr. 1075: Tinglysningsloven
- LBKG 1992-04-09 nr. 250: Lejeloven

Lov nr. 934 af 27/12/1991: Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Lejefastsættelse i nye private udlejningsejendomme og tidligere erhvervslejemål)

L 1979-06-08 nr. 237: Lejeloven

LBK nr 775 af 03/05/2021 Konkursloven

Forarbejder:

FT 1983-84, 2. samling, tillæg A, spalte 2517 - 2544.

FT 1991-92, tillæg A, spalte 2579 – 2587

FT 1999-2000, tillæg A, spalte 1008 - 1009

LFF 1991-11-22 nr. 122

LFF 1999-2000 L33

Artikler:

Kier, Susanne, U.2020B.246 - Salg af aktieselskaber – afståelsesret og change of control-klausuler.

Munk-Hansen, Carsten, U.2009B.115 – Udlejers godkendelse af ny erhvervslejer.

Nørgaard, Jørgen, U.1996B.187 - »Ret til at afstå erhvervslejemål til et anpartsselskab?«

Domme:

U 1894.319 H (*Sagen Nr. 23/1893*)

U 1879.413 LHS

U 1946.1142 Ø

U 1947.214 Ø

U 1950.1002/2 H

U.1951.858 Ø

U 1953.890 Ø

U 1959.222/1 V

U 1985.349 H

U 1990.75 V

U 1995.574 H

U 1995.648 H

U 2000.618 H

U 2000.2192 V

U 2002.1105 Ø
U 2002.2703 V
U 2003.476 Ø
U 2003.514 Ø
U.2014.909 H
T:BB 1998.107 V
T:BB 1999.335 V
T:BB 2000.506 V
T:BB 2002.158 Ø
T:BB 2003.18
T:BB 2003.167 V
T:BB 2005.35 Ø
T:BB 2005.345 Ø
T:BB 2008.167 V
T:BB.2008.567 Ø
T:BB 2009.335
T:BB 2011.285 Ø
T:BB 2018.865

Utrykte afgørelser:

Boligrettens 2. Afdelings Dom 30. August 1946.

Østre Landsrets dom af 3. marts 1989, 17. afdeling a.st. nr. 319/1988 – afståelse af antikvitetsforretning.

Vestre Landsrets kendelse af 1. maj 1990, 5. afdeling, B 299/1990 – Lingeriforretning m.m.

Østre Landsrets tilkendegivelse i Lyngby Rets dom af 10. december 1993, sag nr. BS 2-0141-93 – Holte Apotek.

GD 1996/41 B

sag nr. BS 9-1284-1997

sag nr. BS 1-262/1999

GD. 2001/23 Ø

GD 2004/56 B

Vejledninger:

Erhvervsstyrelsens tjekliste til erhvervslejeloven, vejledning af 14. december 1999. Opdateret den 9. februar 2021.

Andre reguleringer:

AB18