

KROMANN REUMERT



MARKEDSLEJENEDSÆTTELSE FRA A-Z

15. MARTS 2011

KROMANN
REUMERT

MARKEDSLEJEREGULERING – PROGRAM

- Lejers rettigheder
- Lejekontrakten og erhvervslejelovens regelsæt
- Hvordan gribes sagen an?
- Forløb i en markedslejesag
- Markedsleje – hvordan fastsættes den?
- Væsentlighedskriteriet
- Varsling og frister
- Bevis
- Retssag
- Omkostninger

LEJERS RETTIGHEDER

- Lejekontrakten
- Før 1. januar 2000:
 - Lejeloven og erhvervslejereguleringsloven
- Fra 1. januar 2000:
 - Erhvervslejeloven
 - Gælder for lejeaftaler indgået 1/1 2000 og senere
 - Gælder også for lejeaftaler indgået før 1/1 2000
 - Overgangsbestemmelser – "udtrykkeligt forbehold" (udlejers krav om markedslejeregulering)
 - Tillæg til "gamle" lejekontrakter

LEJEREGULERING – TYPER

- Lejekontrakten
 - Aftalt lejeregulering (nettoprisregulering, min./max., kombination)
 - Lejen er omsætningsbestemt, evt. kombineret med minimumsleje
- Lovens udgangspunkt
 - Skatte/afgiftsregulering – erhvervslejeloven §§ 10-12
 - Forbedringsforhøjelse – erhvervslejeloven § 31
 - Markedslejeregulering – erhvervslejeloven § 13

HVORDAN GRIBES SAGEN AN – OVERVEJELSER

- Hvor attraktivt er lejemålet – ønske om at bevare lejemålet?
- Aftalt uopsigelighed?
 - Genforhandle lejevilkår som alternativ til opsigelse
- Markedslejeregulering
 - Er det muligt efter lejekontrakten ("hjemmel")?
 - Er den gældende leje væsentligt højere end markedsleje?
 - Er det minimum 4 år siden, at lejen senest er nedsat til markedsleje?
- Kontakt til udlejer
- Varsling af markedslejenedsættelse – fordeles over 4 år

TIDSFORLØB - OVERSIGT



MULIGHED FOR MARKEDSLEJENEDSÆTTELSE

(1/2)

- Lejekontrakten er indgået før 1/1 2000
- Ufravigeligt krav på regulering til "det lejedes værdi" (nu markedsleje), dog
 - I perioden 1/1 1992 – 1/1 2000 – Muligt at aftale gensidig fredning op til 12 år, hvis aftalt afståelsesret minimum svarende til lejelovens § 74 a
- Aftalt uopsigelighed – ikke til hinder for markedslejenedsættelse (men ej markedslejeforhøjelse, medmindre andet aftalt)
- Aftalt lejeregulering (eksempelvis nettoprisregulering) – uden betydning for lejers krav om nedsættelse (men betydning for udlejers krav om markedslejeforhøjelse)
- Aftalt minimumsleje – ikke gyldig
- 4 år siden seneste markedslejenedsættelse

MULIGHED FOR MARKEDSLEJENEDSÆTTELSE

(2/2)

- Lejekontrakt indgået efter 1/1 2000
- Aftalefrihed – husk det ved kontraktsforhandlinger !!
- Reglerne "er ens" uanset om det er udlejer eller lejer, der kræver regulering – der kan være aftalt forskelle
- Aftalt fredning
- Aftalt lejeregulering (eksempelvis nettoprisregulering) – hvis tillige markedslejeregulering skal det følge af lejekontrakten
- Aftalt uopsigelighed – ikke til hinder for markedslejeregulering, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 5
- Aftalt minimumsleje er gyldig – binder lejer
- 4 år siden seneste markedslejenedsættelse

MARKEDSLEJE – DEFINITION (1/2)

- Lejekontrakten kan indeholde definition af markedsleje eller andre forhold vedrørende markedslejeregulering
- Erhvervslejelovens definition:

“Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand”
- Ikke lejen, som denne vil fastsættes ved genudlejning af lejemålet på nye vilkår
- Kyndig lejer og kyndig udlejer
- Varslingstidspunktet – ikke ikrafttrædelsestidspunktet
- Reguleringen fordeles over 4 år med ¼ pr. år

MARKEDSLEJE – DEFINITION (2/2)

- Forbedringer, som lejer har udført for egen regning og med udlejers samtykke
- Nøglepenge
 - Lejers betaling til udlejer i forbindelse med overtagelse af lejemålet
 - Ikke lejers betaling til tidligere lejer i forbindelse med overtagelse af lejemål (afståelse)
- Sale and lease back
- Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring, som udlejer har ladet udføre efter aftale med lejer

VÆSENTLIGHEDSKRITERIET (1/3)

- Krav om væsentlighed ved varsling af markedslejenedsættelse
- Betingelse - den aktuelle leje skal være væsentlig højere end markedslejen
- Ved væsentlighedsbedømmelsen lægges der vægt på nedsættelsens relative størrelse
 - En beløbsmæssig stor forskel kan være uvæsentlig, hvis den procentuelt er en uvæsentlig afvigelse
 - En beløbsmæssig lille forskel kan være væsentlig, hvis den procentuelt er en væsentlig afvigelse

VÆSENTLIGHEDSKRITERIET (2/3)

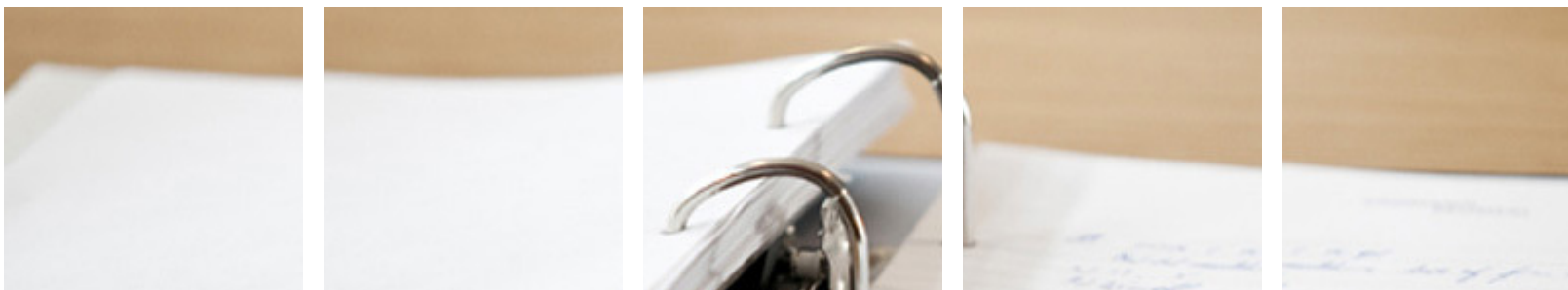
Væsentlighedsbedømmelsen foretages baseret på følgende formel

$$\frac{\text{Gældende leje} - \text{markedslejen}}{\text{markedslejen}} \times 100$$

= Nedsættelsens relative størrelse (procentuelt)

VÆSENTLIGHEDSKRITERIET (3/3)

- Hvor meget er væsentligt?
- Retspraksisbaseret
- Hittidig retspraksis før erhvervslejeloven i 2000
 - 10-15 %
- Nyere retspraksis efter erhvervslejeloven
 - Når forskellen overstiger 10 %
 - Dom fra efteråret 2009: 10,2 %



VARSLING

- 3 måneders varsel
- Formkrav:
 - 1) Kravet skal være skriftligt
 - 2) Lejereguleringens størrelse skal være angivet
 - 3) Oplysning om adgang til at gøre indsigelse
- Hvis ikke opfyldt – udgangspunktet er, at kravet er ugyldigt
- Kravet (varslingsbrevet) stiles til udlejer, dvs. ejendommens ejer
- Af bevismæssige årsager – send brevet med anbefalet og almindelig post, samt tillige fax eller e-mail
- Se eksempel i mappen

UDLEJERS REAKTION (1/2)

- Ingen reaktion
 - Lejevarslingen træder i kraft i overensstemmelse med sit indhold
- Udlejer protesterer
 - Frist på 6 uger til at gøre skriftlig indsigelse
 - Fristen regnes fra datoen, hvor kravet (brevet) er kommet frem til udlejer
 - Eksempel på protest i mappen (hvor lejer bliver mødt med krav på markedslejeforhøjelse fra udlejers side)
- Forhandling med udlejer – aftalefrihed (og eksempelvis kombineret med ikrafttrædelsestidspunkt, fordeling, uopsigelighed, andet)
- Eventuel aftale om indhentelse af mæglervurdering

UDLEJERS REAKTION (2/2)

- Anlæggelse af retssag
 - Frist på yderligere 6 uger (dvs. 12 uger fra varslingen) til at anlæggelse retssag
 - Suspension af frist – aftale mellem parterne
- Anlægge retssag for mindre end varslet – ikke mere end varslet.
- Lejen reguleres først, når der er endelig dom – eller aftale om lejens regulering
- Lejen reguleres med "tilbagevirkende kraft"

RETSSAG – FORLØB (1/2)

- Anlæggelse af retssag – byretten
- Boligretten – tiltrædelse af to sagkyndige lægdommere
- Stævning (fra lejer)
- Svarskrift (fra udlejer)
- Syn og skøn
- Replik (fra lejer)
- Duplik (fra udlejer)
- Eventuelle supplerende processkrifter fra parterne
- Berømmelse – det vil sige fastsættelse af dag for sagens foretagelse i Retten med besigtigelse af lejemål mm – "hovedforhandling"
- Tilkendegivelse eller dom – frist på 2 måneder til afsigelse af dom

RETSSAG - FORLØB (2/2)

- Dom fra Boligretten
- Eventuel anke til Landsretten – frist på 4 uger
- Udveksling af processkrifter (som for Byretten)
- Berammelse og hovedforhandling
- Dom
- Undtagelse – ansøgning til procesbevillingsnævnet om 3. instansbevilling, det vil sige mulighed for indbringelse af sagen for Højesteret – frist på 4 uger fra Landsrettens dom (alene forhold af principiel karakter)
- Eventuel anke til Højesteret – frist på 4 uger fra procesbevillingsnævnets tilladelse
- Regulering af lejen ”med tilbagevirkende kraft”

BEVIS

- Fri bevisførelse (Rettens frie bevisbedømmelse)
- Udgangspunkt - parterne skal kunne føre alle relevante beviser
 - Typer af bevis
 - Nyindgåede lejemål
 - Eksisterende lejemål nyligt markedslejereguleret
 - Syn og skøn
 - Sagkyndige erklæringer og vidneførelse af sagkyndige
 - Editions pålæg
 - Almindelig vidneførelse
 - Annoncer for udbudte lejemål
 - Retten afgør hvilke beviser, der skal tillades og hvilken vægt det enkelte bevis skal tillægges

BEVIS – MÆGLERVURDERINGER

- Hvorfor mægler vurderinger?
 - Dokumentation for markedsløjniveaue
 - Beslutningsgrundlag for om en markedsløjesag skal indledes
 - Bør ikke stå alene, men suppleres af eksempelvis sammenligningsløjemål
- Kan en mægler vurdering stå alene?
 - Gennemarbejdet, og hviler på et konkret og dokumenteret kendskab til markedsløjen i det omhandlede område
 - Grundlag for forlig uden retssag
 - Eventuelt kombineret med udlejers indhentelse af egen mægler vurdering

BEVIS – SAMMENLIGNINGSLEJEMÅL (1/3)

BEVISVÆRDI

- OBS – sammenligningslejemål er baseret på historik
 - Dog faktisk forhandlet og aftalt mellem kyndig lejer og kyndig udlejer
 - Indgået eller genforhandlet (markedslejerereguleret) indenfor en kortere periode før skæringsdagen i den omtvistede lejenedsættelse
 - Nyindgåede lejemål har størst bevisværdi
- Sammenligning med tilsvarende lejemål (anvendelsen, størrelse, udstyr mv.) i samme kvarter
- Sammenligning med lejemål udenfor kvarteret og/eller i andre byer
- Udlejers øvrige lejemål kan indgå i sammenligningen

BEVIS – SAMMENLIGNINGSLEJEMÅL (2/3)

- Hvordan indhentes oplysninger om sammenligningslejemål
 - Kortlægning af lejemål i kvarteret der umiddelbart fremstår som sammenlignelige
 - Indhentelse af oplysninger om lejevilkår for de pågældende lejemål
 - Kopier af lejekontrakter
 - Indhentelse af oplysninger via oplysningskemaer, se eksempel i mappen
 - Editionsplæg til udlejer vedrørende udlejers eventuelle øvrige lejemål

BEVIS – SAMMENLIGNINGSLEJEMÅL (3/3)

- Sammenligning af lejevilkår
 - Lejens størrelse (brutto/nettoleje)
 - Senest reguleret
 - Reguleringsmuligheder (nettopris/andet)
 - Afståelsesmulighed
 - Opsigelsesvarsel
 - Vedligeholdelsesbestemmelse
 - Øvrige særlige lejevilkår

BEVIS – SYN OG SKØN (1/3)

UDENRETLIGT ELLER INDENRETLIGT SYN OG SKØN

- Udenretligt anvendes hvis parterne er enige herom
 - Hvis der efterfølgende anlægges retssag kan en af parterne begære indenretligt syn og skøn
 - Retspraksis har tilladt udenretlig skønsmand at afgive forklaring for retten
- Indenretligt syn og skøn kan gennemtvinges i forbindelse med en verserende retssag
- Normalt kun én skønsforretning
- Mulighed for ny skønsforretning i ankesagen

BEVIS – SYN OG SKØN (2/3)

SKØNSMANDEN

- Dansk Ejendomsmæglerforening indstiller normalt den skønsmand, som Retten anmodes om at udmelde
 - Begge parter har lejlighed til at udtale sig om skønsmanden
 - Af omkostningsmæssige grunde udmeldes der normalt kun én skønsmand
- Hvis enighed mellem parterne kan parterne selv udpege den skønsmand der ønskes udmeldt
- Formelt hæfter skønsrekvirenten først for udgifterne til skønsmanden, når Retten har udmeldt skønsmanden

BEVIS – SYN OG SKØN (3/3)

BEVISVÆRDI

- Kan skønserklæringen anfægtes?
 - Ikke tilstrækkelig kompetent vurdering af lejeniveauet
 - Ikke tilstrækkelig vurdering af lejevilkårene i det omtvistede lejemål
 - Manglende inddragelse af sammenligningslejemål i sagen
 - Skønsmanden underbyggende viden om lejeniveauet hviler ikke på konkrete erfaringer
 - Skønsmanden skal kunne tilføre sagen noget nyt, som ikke kan bevises ved fremlagte sammenligningslejemål
- Ofte først muligt at anfægte når skønserklæringen foreligger og/eller under afhjæmningen for retten

OMKOSTNINGER

UDGIFTER FORBUNDET MED EN MARKEDSLEJENEDSÆTTELSE

- Udgifter til mægler ved indhentelse af mæglervurdering til bedømmelse af markedsløjniveauet
- Indhentelse af oplysninger om sammenligningslejemål
- Udgifter til egen advokat
- Retsafgifter
- Udgifter til syn og skøn
- Sagsomkostninger til modparten hvis sagen tabes

OMKOSTNINGER - MÆGLERVURDERINGER

MÆGLERVURDERINGER

- Vurderinger til fastsættelse af lejeniveauet honoreres typisk baseret på mæglerens tidsforbrug
- Tidsforbrug til
 - gennemgang af lejekontrakten
 - besigtigelse af lejemålet
 - udarbejdelse af vurderingsrapporten



OMKOSTNINGER – SAMMENLIGNINGSLEJEMÅL

INDHENTELSE AF OPLYSNINGER OM SAMMENLIGNINGSLEJEMÅL

- Lejer indhenter selv oplysningerne
- Indhentelse af oplysninger via advokat eller mægler
 - kortlægning af kvarteret som lejemålet er beliggende i
 - udvælgelse af relevante lejemål
 - kontakt til lejerne af de udvalgte lejemål og indhentelse af oplysninger
 - bearbejdning af de indhentede oplysninger
 - vurdering af om de enkelte lejemål er sammenlignelige

OMKOSTNINGER – ADVOKAT (1/2)

- UDGIFTER TIL EGEN ADVOKAT
- Gennemgang og vurdering af lejekontrakten
- Indhentelse af oplysninger om lejeniveau
 - Sammenligningslejemål
 - mæglervurdering
- Udarbejdelse af varslingskrivelse
- Korrespondance og kontakt med udlejer



OMKOSTNINGER – ADVOKAT (2/2)

- Udarbejdelse af stævning
- Udarbejdelse af skønstema
- Deltagelse i skønsforretning
- Udarbejdelse af yderligere skriftveksling for retten
- Deltagelse i retsmøder, forligsdrøftelser mv.
- Gennemførelse af hovedforhandlingen
 - indledes ofte med en besigtigelse af sammenligningslejemål

OMKOSTNINGER – RETSAFGIFT (1/2)

- RETSAFGIFT
- Betales med et fast grundbeløb og en procentandel af sagens værdi
- Grundbeløb 750, procentandel 1,2 % af sagens værdi over DKK 50.000
- I markedslejesager opgøres sagens værdi ved at gange den årlige ydelse (den varslede markedslejenedsættelse) som påstanden angår med 5
- Der betales retsafgift ved sagen anlæg og der betales retsafgift ved sagens berømmelse til hovedforhandling
- Retsafgiften ved sagens anlæg udgør dog maksimalt DKK 75.000, og tilsvarende ved berømmelse af sagen, det vil sige i alt maksimalt DKK 150.000

OMKOSTNINGER – RETSAFGIFT (2/2)

Eksempel:

- Varslet markedslejenedsættelse - DKK 500.000 årligt
- Sagens værdi udgør DKK 2.500.000 (5 x 500.000)
- Retsafgiften ved sagens anlæg udgør DKK 750 + 1,2 % af 2.450.000 (DKK 29.400) svarende til i alt DKK 30.150.
- Der betales en tilsvarende afgift når sagen berammes til hovedforhandling
- Den samlede retsafgift i sag med en sagsgenstand på DKK 2.500.000 udgør DKK 60.300

OMKOSTNINGER – SAGSOMKOSTNINGER (1/3)

DEN TABENDE PART SKAL BETALE SAGSOMKOSTNINGER

- Sagsomkostninger består af
 - retsafgift,
 - udgift til advokat (proceduresalær), og
 - øvrige omkostninger
- Udgifter til retsafgift (af det vundne beløb) samt øvrige udgifter, der har været nødvendige for sagens førelse erstattes fuldt ud.
- Proceduresalær fastsættes skønsmæssigt af retten baseret på vejledende satser

OMKOSTNINGER – SAGSOMKOSTNINGER (2/3)

Sagsgenstand	Vejledende proceduresalær ekskl. moms (minimum, middel og maksimum)		
0-50.000	10.000	14.000	18.000
50.001-200.000	11.000	24.250	37.500
200.001-500.000	22.000	38.500	55.000
500.001-1.000.000	37.500	60.000	82.500
1.000.001-2.000.000	55.000	85.000	115.000
2.000.001-5.000.000	87.500	156.250	225.000

OMKOSTNINGER – SAGSOMKOSTNINGER (3/3)

- Udmålingen afhænger af
 - hvem der har vundet (mest)
 - den enkelte sags karakter
- Hvis der har været afholdt syn og skøn, vil der typisk blive udmålt i den øverste halvdel af intervallet
- Delvis vinder og delvis taber
- Tredjedels "tommelfingerreglen"
- Desværre ikke udtryk for at man får dækket sine faktiske udgifter

OMKOSTNINGER – ØVRIGE (1/2)

ØVRIGE OMKOSTNINGER

- Udgifter der har været nødvendige for sagens førelse
 - udgifter til afholdelse af syn og skøn
 - indhentelse af ekspertudtalelser/sagkyndige erklæringer
 - vidnegodtgørelse

OMKOSTNINGER – ØVRIGE (2/2)

SYN OG SKØN

- Skønsmandens honorar typisk baseret på timeforbrug
 - forberedelse af skønsforretningen (gennemgang af skønstema, sagens processkrifter, bilag mv.)
 - gennemførelse af skønsforretningen - besigtigelse af lejemålet
 - udarbejdelse af skønsrapporten
 - eventuel afhjemling af skønsmanden for retten under hovedforhandlingen
- Honorar typisk i størrelsesordenen 10.000-20.000 ekskl. moms for udarbejdelsen af skønserklæringen
- 2-6.000 ekskl. moms for afhjemling i retten

KONTAKT



Flemming Horn Andersen, partner

Direkte: 38 77 43 66

Mobil: 20 14 22 99

E-mail: fha@kromannreumert.com



Niels Balslev, partner

Direkte: 38 77 45 38

Mobil: 20 47 11 16

E-mail: nb@kromannreumert.com



KONTAKT



Ieben Christensen, partner

Direkte: 38 77 43 17

Mobil: 24 86 00 21

E-mail: ich@kromannreumert.com



Rikke Vang, advokat

Direkte: 38 77 44 99

Mobil: 61 55 21 55

E-mail: rva@kromannreumert.com

