

1.1. Lejebegrebet

1.1.1. Lån til brug

Leje er brug mod vederlag. Der skal være tale om en brug, der har et omfang, som nogenlunde svarer til en ejers sædvanlige råden over tingen i faktisk henseende.

1.1.2. Lån mod vederlag - side 23-25

U 1942.408 Ø: Vederlagsfri overladelse af et værelse og et portrum faldt uden for lejeloven. Vederlaget skal relatere sig til brugen og ikke til f.eks. særskilte leverancer fra udlejer, varme, vand, el, renholdelse eller lignende. U 2006.449 H: Et alment boligselskab, der ejede to blokke af en parkbebyggelse på i alt 4 blokke, havde ved en aftale i 1982 i forbindelse med opførelsen fået overdraget brugsretten til parkeringspladser i en parkeringskælder under en af de øvrige blokke. Formålet var at tilgodese et myndighedskrav om, at boligselskabet skulle disponere over et vist antal p-pladser. Parkeringskælderens var en selvstændig ejerlejlighed, og boligselskabet skulle efter aftalen betale ejendomsskatter samt andel i fællesudgifter og visse driftsomkostninger. I september 2000 ophævede ejeren aftalen. Højesteret fastslog, at boligselskabets betaling af ejendomsskatter samt andel af fællesudgifter og visse driftsomkostninger måtte anses for betaling af vederlag for brugsretten, og at aftalen fra 1982 derfor – uanset baggrunden for og formålet med dens indgåelse – var omfattet af lejelovgivningen. EJENDOMSSKAT, FÆLLESUDGIFT, DRIFTSUDGIFT TIL BRUGSRET TIL EN PARKERINGSKÆLDER = VEDERLAG FOR BRUGSRET. ^^OMFATTET AF LEJELOVEN U 1961.623 V: Lejeloven

opkræves. Følgen var, at stort set alle lejere af sommerhuse ville kunne få lejen betragteligt nedsat, og det fandt politikkerne uheldigt. Fra 1. juli 2015 er loven derfor ændret, så beboelseslejligheder og andre beboelsesrum samt sommerhuse, fritidshuse og andre lejemål, der kun udlejes til ferie- og fritidsbrug, ikke omfattes af lejeloven.

Sommerhusudlejerne kan derfor frit aftale leje og lejevilkårene med de enkelte lejere. Nogle udlejere vil måske udleje lejligheder og værelser under angivelse af, at det lejede kun må benyttes til ferie- eller fritidsbrug, for at komme uden om lejelovene. Det bliver domstolene, der skal fastlægge de nærmere grænser. Mens sommerhuse og fritidshuse kan udlejes for lange perioder, er det i motiverne til den nye lov anført, at beboelseslejligheder, værelser m.m. maksimalt skal kunne udlejes til ferieformål i 6-8 uger.

1.1.4. Brugsforhold med væsentlige ejermomenter 26-28 Visse tilfælde af brug mod vederlag beror på ejerrettigheder, der i så væsentligt omfang påvirker retsforholdet, at forholdet ved en helhedsbedømmelse anses for at falde uden for lejeloven.

- U 1963.392 H med kommentarer af Spleth i U 1963B.247: Sagen angik fastsættelse af boligafgift i en privat andelsboligforening. Forholdet blev ikke anset omfattet af lejelovgivningen.
- FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFT I PRIVAT ANDELSBOLIGFORENING - IKKE OMFATTET AF LEJELOVEN.
- Det fremhæves i kommentaren, at afgørende var det forhold, at andelshaverne som medlem af andelsboligforeningen havde økonomiske rettigheder og forvaltningsbeføjelser, der indebar, at brugsretten ikke kunne anses som leje, der var omfattet af lejelovgivningen.
-

bestemmer leasingydelsens størrelse. Ofte også brugeren der bestemmer størrelsen af den investering, der skal finansieres. Eksempel s. 29 f.

- Brugeren har ofte ret til at købe ejendommen af leasingselskabet på et tidspunkt og på vilkår, der er fastlagt på forhånd.
- Om konsekvensen af karakteristikaene, s. 30. Parterne kan ikke blot ved at vælge en anden betegnelse end leje for deres kontrakt ændre dens karakter. Afgørelsen af, hvorledes en sådan brugsret til lokaler, som indgår i en leasingkontrakt, skal kvalificeres, må bero på en konkret analyse af den enkelte aftale. **Lejelovgivningens anvendelse på leasing forhold:** HR har taget stilling til spørgsmålet om lejelovgivningens anvendelse på leasingforhold i en ledende dom, der i det væsentlige følger de anførte synspunkter. U 1990.401 H: Et selskab drev hotelvirksomhed fra leasede ejendomme. Selskabet fik ikke nedsat leasingydelsen efter det lejedes værdi, da leasingaftalerne efter en helhedsvurdering mht. rettigheder og forpligtelser adskilte sig så væsentligt fra sædvanlige aftaler om erhvervslejemål, at de faldt uden for den dagældende erhvervslejerreguleringslov.

1.1.6. Sammensatte og atypiske kontraktsforhold 31-

34 Brugsret til fast ejendom mod vederlag kan forekomme i sammenhæng med andre rettigheder i retsforhold, som ikke umiddelbart fremtræder som lejeaftaler. BRUGSRET KAN SKE MED ANDRE RETTIGHEDER^^ - FX AT AFTELANE ANGÅR BÅDE BRUGSRET TIL FAST EJENDOM OG BRUGSRET TIL LØSØRE. På grund af lejelovens præceptive bestemmelser og med henblik på udfyldning af aftalen med lovens deklaratoriske bestemmelser er det i sådanne tilfælde vigtigt at afgøre, om retsforholdet – uanset hvordan det er benævnt i aftalen – må anses som en lejeforhold, der er omfattet af loven. Problemet opstår navnlig, når der er tale om sammensatte kontraktforhold, dvs. tilfælde, hvor aftalen angår såvel brugsret til fast ejendom som et andet retsforhold som f.eks. køb, entreprise,

ERHVERVSLEJELOVEN

- LEJELOVEN GÆLDER KUN FOR LOKALER DER ANVENDES HELT ELLER DELVIS TIL BEBOELSE.
- UP: Uden betydning hvorledes de enkelte dele af lejemålet skal anvendes; selv om visse af de udlejede lokaliteter er fysisk adskilt fra de øvrige og alene anvendes til andet end beboelse, er hele lejemålet som UP omfattet af lejelovens regler om et blandet lejemål.
LIGEMEGET HVORDAN DELE AF LEJEMÅLET BENYTTES U1: I sådanne tilfælde er lejemålet ift. reglerne om lejefastsættelse dog omfattet af erhvervslejelovens regler for så vidt angår de lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, se afsnit 1.2.4. LOKALER DER ANVENDES TIL ANDET END BEBOELSE = ERHVERVSLEJELOVEN^^ Anvendelse til andet end beboelse kaldes ofte for anvendelse til erhverv, men det må herved huskes, at denne betegnelse i denne sammenhæng derfor også omfatter anvendelse til f.eks. børneinstitutioner, religiøse forsamlinger og andre formål, der i andre sammenhænge ikke betegnes som erhverv. BØRNEINSTITUTIONER, RELIGIØSE FORSAMLINGER BETEGNES IKKE SOM ERHVERV. Det er den aftalte, ikke den faktiske anvendelse, der er afgørende, jf. T:BB 2004.11 Ø. Det fremgår af ordlyden i erhvervslejelovens § 1, "er udlejet til". DET ER DET DER ER AFTALT SOM ER AFGØRENDE^^DVS DER SES PÅ HVAD DET ER UDLEJET TIL ^^ I tilfælde, hvor det lejede efter aftalen skal anvendes til andet end beboelse, er lejeforholdet således omfattet af erhvervslejeloven, selv om lejeren faktisk undlader at benytte denne mulighed og i stedet anvender lokalerne til beboelse. Se dom s. 40. SKAL DET LEJEDE ANVENDES TIL ANDET END BEBOELSE EFTER AFTALEN - SÅ ER DET OMFATTET AF ERHVERVSLEJELOVEN Såfremt lejeren tager lokaler, der er lejet til erhverv, i brug som bolig, og udlejer er bekendt med det, kan det efter omstændighederne antages, at der er indgået en stiltiende aftale om ændring af retsforholdet i overensstemmelse med den faktiske benyttelse. Dom s. 40 f. DER KAN DOG VÆRE TALE OM EN STILTIENDE AFTALE, HVIS LEJER OG