



Nyhedsbrevet den 1ste

Velkommen til Advokatfirmaet Drachmanns Nyhedsbrev Den 1ste.

3. kvartal 2013 har fortsat udvist positive takter. Ligesom bankerne kan vi mærke øget aktivitet på boligmarkedet, og efter sommerferien er antallet af rådgivningsopgaver for potentielle boligkøbere steget. Desuden er antallet af nye selskabsstiftelser og rådgivning om virksomhedsoverdragelser, i vækst. Dette sker på et tidspunkt, hvor antallet af nye konkurser i retskredsen, ser ud til at være faldende. Alt i alt et godt tegn på fremgang, efter flere års økonomisk krise.

Vi har fortsat meget travlt, så på personalesiden har vi ansat yderligere to jurister: Rasmus Lindsten og Emmie Vollerup Mylius, der begge er ansat pr. 1. september 2013, som advokatfuldmægtige.

Advokatfirmaet Drachmann beskæftiger herefter 18 medarbejdere, fordelt på 9 jurister samt 9 advokatsekretærer og administrative medarbejdere.

Vi ønsker dig god læselyst med nyhedsbrevet.

Morten Ammentorp, Morten Jensen, Jacob Ploug, Lone Rømø, Jørgen Thomsen.

Indhold

- Gå hjem møde for udlejere den 12. november 2013.
- Seneste Højesteretspraksis om forholdsmæssigt afslag i købesummen, ved køb af beboelsesejendomme.
- Mælkekvoter.
- En god erhvervslejekontrakt er guld værd!
- Skarp kritik af SKATs offentlige ejendomsvurderinger.
- Tør du købe en bolig uden rådgivning fra din boligadvokat?
- Ophævelse af lejemål som følge af kriminalitet udøvet af lejers børn.
- Prisaftaler mellem sportsklubber - en indskærpelse.

Gå-hjem-møde for udlejere d. 26. november 2013 kl. 16:00-18:00

Er du udlejer, eller overvejer du at udleje dit hus, lejlighed eller stuehus, så er det vigtigt, at du kender lejeloven. Udgangspunktet i lejeloven er nemlig, at udlejeren er den professionelle, og lejereren det modsatte, og lejereren derfor skal beskyttes.

Kender du f.eks. reglerne i lejeloven for hvornår og hvordan, du eller lejereren kan opsige lejekontrakten? Ved du, hvordan og hvornår, du skal holde flyttesyn, udarbejde fraflytningsrapport og fraflytningsopgørelse? Hvad skal du gøre, hvis lejereren ikke afleverer lejemålet i den aftalte stand? Har lejereren altid krav på at få sit depositum tilbage og hvornår? Hvad gør du, hvis lejereren ikke betaler husleje? Hvornår kan du ophæve lejekontrakten? Ved du, hvad du skal gøre, hvis lejereren larmer, generer de andre lejere, holder ulovlige husdyr eller misligholder boligen?

Onsdag den 26. november 2013 fra kl. 16.00 – 18.00, afholder advokaterne Morten Ammentorp og Christina Gjervig Iversen gå-hjem-møde for udlejere, hvor du kan få svar på ovenstående spørgsmål, således at du som udlejer kender dine rettigheder, og kan stå bedst muligt overfor lejereren, og undgå sager i huslejenævnet, fogedretten eller boligretten.

Gå-hjem-mødet afholdes hos Advokatfirmaet Drachmann, Skolegade 24, 4800 Nykøbing Falster
Deltagelse er gratis, men kræver tilmelding på telefon 54 84 50 50, eller mail mdo@drachmann.com, senest onsdag den 20. november 2013.

Seneste Højesteretspraksis om forholdsmæssigt afslag i købesummen, ved køb af beboelsesejendomme.

Højesteret har i to domme fra august (sag 108/2011 og sag 24/2012) i år, givet købere af beboelsesejendomme forholdsmæssigt afslag i købesummen, fordi der i forhold til det af sælgerne oplyste, viste sig at være mindre boligareal.

I den ene sag blev der handlet for kr. 1.630.000, men ved efterfølgende syn og skøn blev handelsværdien med korrekt

arealangivelse, vurderet til kr. 1.436.800. Køber fik et skønsmæssigt afslag på kr. 150.000.

I den anden sag blev der handlet for kr. 950.000. Handelsværdien blev med korrekt arealangivelse vurderet til kr. 900.000. Køber fik et afslag på kr. 50.000.

Hverken vurderet beløbsmæssigt, eller i forhold til købesummen, kunne værdiforringelsen anses for at være uvæsentlig.

Begge handler var gennemført i overensstemmelse med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, således at køber før underskrift af købsaftale havde modtaget tilstandsrapport, tilbud om ejerskifteforsikring og sælgers tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie.

Højesteret fandt, at sælger ikke burde fritages for hæftelse vedr. forhold, som ikke var belyst i tilstandsrapport, og som køber ikke kunne forsikre sig imod.

Højesteret vurderede, at arealmangel ikke kunne anses for at være en mangel, der vedrørte bygningens fysiske tilstand, og dette forhold var derfor ikke omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse efter lovens § 2, stk. 1.

Det er således vigtigt, i forbindelse med handel af beboelsesejendomme, at arealet er korrekt opgjort, da det ellers efterfølgende kan medføre retssag mellem køber og sælger.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Lone Rømø
lr@drachmann.com

Mælkekvoter

Siden 1992, har det været en fast praksis ved de danske domstole, at der ikke kunne foretages udlæg i de mælkekvoter, som mælkeproducerende landmænd har, og som handles via mælkekvotebørsen.

Denne praksis har været støttet på landsretternes afgørelse tilbage i 1992, hvor der var en række ejendomme med mælkekvoter, der var på auktion med videre.

Spørgsmålet har nu været prøvet i Højesteret, herunder på baggrund af de ændringer, der har været i mælkekvotebekendtgørelsen, og det forhold, at der nu er relativt fri adgang til at sælge kvoten til tredjemand uden medfølgende jord, på den såkaldte kvotebørs.

Højesteret har konstateret, at de nuværende regler for mælkekvoteoverdragelser medfører, at man kan overdrage en mælkekvote til en anden bedrift, uden overdragelse af landbrugsareal, ligesom man kan sælge kvoten på kvotebørsen.

Højesteret træffer deres beslutning, på trods af, at det blandt andet har været gjort gældende, at man kunne betragte mælkekvoten som en særegen, immateriel ejendomsbestanddel, og uagtet at det også under den tidligere praksis, var muligt at sælge mælkekvoten, selvom prisen var politisk bestemt.

I den pågældende sag, havde fogedretten først foretaget udlæg i mælkekvoten, hvilket udlæg efterfølgende var ændret af Landsretten. Højesteret konstaterer blot, at fogedrettens udlæg er foretaget med rette, da der er tale om et formueaktiv, da mælkekvoten ikke anses for omfattet af tinglysningslovens § 38, men kan omsættes via kvotebørsen.

Det må derfor konstateres, at mælkekvoter ikke længere, efter praksis, er omfattet af tinglysningslovens § 38, og derfor ikke længere er omfattet af det pant, man har i fast ejendom.

Desværre tager Højesteret ikke selvstændig stilling til, om mælkekvoten er omfattet af eventuel virksomhedspant i bedriften.

Såfremt man er kreditor overfor en ejer af en mælkekvote, bør man derfor overveje, hvorledes man skal etablere de fornødne sikkerheder i mælkekvoten.

Som mælkeproducent, skal man omvendt konstatere, at der nu findes et aktiv, som kan pantsættes selvstændigt.

Værdien af et sådant aktiv, vil typisk primært være ved pantsætning overfor andre mælkeproducenter, for eksempel ved samarbejder mellem mælkeproducenter, eller mellem mælkeproducenter og andre landmænd, ligesom aktivet kan

have en værdi ved pantsætning overfor banker og andre finansieringskilder.

Til gengæld må man som mælkeproducent forvente, at værdien af mælkekvoten fremadrettet ikke længere indregnes i belåningsgrundlaget for den faste ejendom, hvilket kan få betydning for beregningen af størrelsen af realkreditlån, herunder ved omprioriteringer.

Hvis der er yderligere spørgsmål omkring mulighed for pantsætning af mælkekvoter, kan disse rettes til advokat Jacob Ploug.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Jacob Ploug
jp@drachmann.com

En god erhvervslejekontrakt er guld værd!

Hvad enten du allerede er udlejer eller lejer, eller du som udlejer står over for at skulle leje et erhvervslejemål ud, eller du som erhvervsdrivende står over for at skulle finde et erhvervslejemål, er der mange forhold, du skal være opmærksom på, inden der underskrives en erhvervslejekontrakt.

Reglerne om udlejning af erhvervslejemål findes hovedsagligt i erhvervslejeloven. I modsætning til boliglejelovgivningen, som hovedsagligt beskytter lejerens interesser, og kun meget sjældent kan fraviges ved aftale, er reglerne i erhvervslejeloven i vidt omfang fravigelige. Det skyldes, at i erhvervslejelovgivningen anses udlejer og lejer for lige stærke, og lige professionelle. At reglerne er fravigelige i erhvervslejeloven betyder, at erhvervslejelovens regler kun finder anvendelse, hvis ikke lejer og udlejer har aftalt noget, omkring det enkelte forhold.

Som følge heraf, har udlejer og lejer et stort frit spillerum for både at indgå en god erhvervsleje-kontrakt, men bestemt også

en dårlig, hvis ikke man får rådgivning af en advokat med speciale i erhvervslejeret.

Og her starter problemet både for udlejer og lejer.

Problemet med standardkontrakter er, at de sjældent tager højde for de individuelle forhold, som er gældende for netop det konkrete lejemål. Der kan være særlige forhold, som ikke blot passer i en standardskabelon. Parterne kan f.eks. have særlige ønsker om anvendelse, afståelse/fremleje, hvem der skal have den indvendige og udvendige vedligeholdelse/fornyelse, uopsigelighed, lejens regulering, retablering ved fraflytning, erhvervsbeskyttelse, særindretning ved indflytning og meget mere.

Som udlejer skal du være opmærksom på, at hvis du selv bikser noget sammen, eller får ejendomsmægleren til det, står du som koncipisten af aftalen. Det betyder, at det er dig, som har ansvaret for det, som står i de enkelte bestemmelser, at kontrakten hænger sammen, og at der ikke er modstridende forhold i kontrakten. Hvis boligretten senere skal fortolke kontrakten, vil boligretten fortolke uklare eller modstridende forhold til din ugunst, og til fordel for lejer.

Som udlejer skal du også være særlig opmærksom på, at erhvervslejeloven, som tidligere nævnt, er fravigelig. Man siger, at erhvervslejeloven er deklaratorisk. Det betyder, at hvis udlejer og lejer ikke specifikt i lejekontrakten har truffet aftale om at fravige et bestemt forhold i loven, så er det erhvervslejeloven, som gælder. Selvom erhvervslejeloven er fravigelig, er den i lighed med boliglejelovgivningen meget lejervenlig. Som udlejer er det derfor særdeles vigtigt, ikke blot selv at bikse noget sammen fra nettet, eller få ejendomsmægleren til at udarbejde en standardlejekontrakt. Som udlejer har man brug en advokat med speciale i erhvervslejeret, som både kan hjælpe med at udarbejde lejekontrakten, og bistå med forhandlingerne med lejer.

Som lejer skal du være særdeles varsom med blot at skrive under på udlejerens standardkontrakt. Ofte er man som lejer allerede i hovedet i gang med at indrette de nye lokaler, og selve indgåelsen af lejekontrakten er bare en detalje, som skal overstås, så man kan komme i gang. Allerede her skal man stoppe kraftigt op. Lejekontrakten er et af de vigtigste dokumenter vedrørende dig og din virksomhed. Hvad skal der ske, hvis du vil sælge din virksomhed, kan lejemålet overdrages? Skal lejen reguleres årligt og med hvor meget? Må udlejer udleje nabobutikken til min største konkurrent?

Hvem skal vedligeholde og forny lejemålet inde og ude? Hvem skal skovle sne? Hvem har risikoen, og hvem skal betale, hvis der kommer ny lovgivning, som stiller krav til lejemålet. Der er utrolig mange spørgsmål, man som lejer skal stille sig selv, inden man skriver under på en lejekontrakt. Gør man ikke det, kan konsekvenserne blive fatale for både dig og din virksomhed.

Husk, som lejer er det langt lettere at få forhandlet gode vilkår, inden lejekontrakten er underskrevet.

Hvad enten du er udlejer eller lejer, er det særdeles anbefalelsesværdigt at have sin advokat på sidelinjen, hvis du skal indgå en erhvervslejekontrakt, eller der skal ændres i en eksisterende erhvervslejekontrakt.

Advokat Morten Ammentorp har siden 2005 beskæftiget sig intenst med lejeret, og rådgiver gerne med udarbejdelse af en erhvervslejekontrakt, ligesom han også meget gerne deltager i forhandlingerne med enten udlejer eller lejer, i forbindelse med kontraktindgåelsen.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (L), partner
Morten Ammentorp
ma@drachmann.com

Skarp kritik af SKATs offentlige ejendomsvurderinger.

Rigsrevisionen har i beretning fra august 2013 fundet, at SKAT har administreret de offentlige ejendomsvurderinger meget kritisabelt. Det er Rigsrevisionens vurdering, at vurderingernes træfsikkerhed er for lav, når 3 ud af 4 ejendomme er fejlvurderet. Særligt på baggrund af, at Rigsrevisionen i 2011 vurderede kvaliteten af opkrævning af ejendomsskatter, og dengang opfordrede SKAT til målrettet at fokusere på forbedring af forvaltningen på området.

Tilsyneladende uden at dette er sket.



Alle faste ejendomme vurderes hvert 2. år, således at SKAT i ulige år vurderer ca. 1,7 mio. ejerboliger, og i lige år ca. 500.000 erhvervsjendomme.

Den offentlige ejendomsvurdering har betydning for, hvad der skal betales i ejendomsskat, dækningsafgift og ejendomsværdiskat. I 2012 var den samlede indtægt på omkring 38 mia. kr.

Som følge af ejendomsværdiskatstopet i 2002, betaler de fleste boligejere samme ejendomsværdiskat som 2001, mens der med grundskatteløftet i 2003 blev givet mulighed for, at ejendomsskatten kan stige indtil 7% årligt.

Ejendomsvurderingen anvendes også i forbindelse med opkrævning af andre skatter og afgifter, eksempelvis tinglysningsafgift, boafgift, beskatning af fri bolig og beregning af kapitalafkast.

Der er en klagefrist på tre måneder fra modtagelse af vurderingen, men Skatteministeren har lagt op til ændring af klagefristen, så boligejere får mulighed for at klage over vurdering fra 2011, og erhvervsvirksomheder kan klage over vurdering fra 2010. Der skal imidlertid vedtages en lovændring, og det afventer derfor, at Folketinget træder sammen i oktober. Det forventes, at der er flertal for en sådan lovændring.

Vi har stor ekspertise indenfor området og kan bistå, hvis du brug for hjælp til at klage over vurderingen.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Lone Rømø
lr@drachmann.com

Tør du købe en bolig uden rådgivning fra din boligadvokat?

Et boligkøb er ikke det samme som at købe en pakke gær i Netto. For de fleste købere er det en af de største økonomiske beslutninger i livet. Derfor er det også vigtigt, at du som køber

er fuldt bekendt med alle juridiske aspekter af en ejendomshandel.

Når du køber bolig, er det vigtigt at huske, at ejendomsmæglerens vigtigste opgave er at sælge ejendommen. Ejendomsmægler er antaget og betalt af sælgeren, og er derfor også kun sælgers mand. Ejendomsmæglerens opgave er ikke at rådgive dig som køber, til at stille de kritiske spørgsmål eller foretage supplerende undersøgelser mv.

Det er desværre vores erfaring, at en del ejendomsmæglere - i stedet for at anerkende behovet for at både sælger og køber skal have hver deres egen uafhængige rådgiver - negligerer købers behov for egen rådgiver. I stedet gør ejendomsmægleren sig til talsmand for, at berigtigelsen glider lettere og billigere, hvis ejendomsmægleren står for det hele - så slipper ejendomsmægleren jo også, for at der er nogen som kontrollerer, om han har gjort sit arbejde godt nok. Det er naturligvis dit valg som køber. Det er bare vigtigt, at du gør dig klart, at der i en ejendomshandel er langt over 100 sider dokumenter, som du alene har ansvaret for at have gennemgået og forstået. Der er ingen kære mor efterfølgende, når du bliver opmærksom på et forhold, som du ikke forventede, hvis du havde muligheden for at gøre dig bekendt med det, i et af de mange udleverede dokumenter.

Et klassisk eksempel er, at servitutterne for ejendommen ikke udleveres. Det er de færreste købere, der kender risikoen ved dette. Faktum er dog, at der i servitutterne kan være bestemt meget byrdefulde forhold for ejendommen. I en servitut kan der f.eks. være tinglyst en ret for naboen, til enhver tid at gå gennem ejendommens have, pligt til at stå for vedligeholdelse af privat vej, begrænsninger i brugen af ejendommen m.v.

Flere ejendomsmæglere har også en kedelig tendens til at indskrive særlige aftaler i købsaftalen, hvor du som køber, pludselig har accepteret alt fra ikke at kunne rejse krav mod sælger, hvis der er forurening på grunden, at du har fået et afslag i købesummen, som slet ikke er aftalt til, at du er særlig gjort bekendt med en række mangler, og har accepteret disse, og at du allerede har modtaget kompensation for manglerne via et nedslag i købesummen. Når vi så spørger køberne ind til disse særlige aftaler, har ejendomsmægleren i slemme tilfælde enten slet ikke oplyst om og gennemgået aftalerne med køberne, eller også har de bagtaliseret aftalerne, og i andre tilfælde har ejendomsmægleren givet forkerte oplysninger om konsekvenserne af aftalen.





Et anden klassiker er, at ejendomsmægleren fraskriver sælgers ansvar vedrørende boligens arealer, bygningens indretning m.v. Kort sagt fraskriver ejendomsmæglerens sælgers ansvar for oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen. Problemet er bare, at de oplysninger ofte ikke stemmer, og har du som køber først fraskrevet dig retten til at rejse krav mod sælger, kan du ikke, når du finder ud af oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen ikke stemmer overens med de faktiske forhold, rejse krav mod sælger. Viser det sig, f.eks. at den flotte nye garage med tilhørende udhus er opført ulovligt og ikke registreret på BBR-ejermeddelelsen, så risikerer du som køber, at kommunen kræver bygningen lovliggjort i forhold til de krav, der gælder, når kommunen bliver opmærksom på forholdet – hvilket ofte vil være vanskeligt eller umuligt, fordi bygge Lovgivningen hele tiden ændrer sig. Der er store forskelle på bygningsreglerne i f.eks. 1990, og dem som gælder i 2013. Resultatet kan derfor være, at bygningen må rives ned, og opføres igen efter de nugældende regler.

Hvis du som køber overhovedet skal påtage dig risiko, så er det meget vigtigt, at det er et bevidst valg, og ikke noget der kommer som en ubehagelig overraskelse, en gang ude i fremtiden. En anden meget aktuell situation er den, at boligarealet efter opmåling viser sig ikke at stemme overens med oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen. Som nævnt ovenfor, indsætter ejendomsmægleren i mange handler en ansvarsfraskrivelse, således at risikoen for, at arealerne i BBR-ejermeddelelsen ikke er korrekte, ikke er sælgers risiko, men din risiko. Har du som køber accepteret sådant et vilkår, kan du ikke efterfølgende rejse et erstatningskrav eller krav om afslag, hvis det viser sig at boligen f.eks. er 25 m² mindre, end du forventede, eller hvad der fremgik af salgsopstillingen.

Nogle forhold kan der ikke ændres på, f.eks. kommunalt krav om tilslutning til offentlig kloak eller separering af regn- og spildevand. Men vi kan sikre, at du er bekendt med forholdet, og kan tage udgiften med i budgettet.

I en almindelig bolighandel udleveres tilstandsrapport, elinstallationsrapport, energimærke, tilbud på ejerskifteforsikring, tilbud om betaling af ejerskifteforsikring, dokument om fortrydelsesret, ejendomsdatarapport, jordforureningsattest, BBR-ejermeddelelse, tingbog, servitutter, sælgers forsikringspolice for ejendommen, ejendomsskattebillet, vedtægter for grundejerforening mv. Er der tale om køb af en ejerlejlighed, er der tillige generalforsamlingsreferater, regnskaber og budgetter for

ejerforeningen, ejerforeningsoplysningskema, vedtægter, husorden mv.

Ved køb af en ejerlejlighed er det f.eks. vigtigt at undersøge, om man som køber kommer til at hæfte for en gæld ejerforeningen har optaget, om der er vedtaget store reparations- eller vedligeholdelsesarbejder, som ikke kan afholdes indenfor den gældende fællesudgift, eller om ejerforeningens økonomi er så dårlig, at det kan blive svært at sælge ejerlejligheden senere hen.

Det bedste du som køber kan gøre er at henvende dig til advokat, inden der skrives under på købsaftalen. I den situation er du ikke bundet, og der er ingen frist for, hvor hurtigt du skal have taget stilling til de forskellige aspekter af en ejendomshandel.

Hvis det af en eller anden grund ikke kan vente med en underskrift, så skal der kun skrives under, hvis der samtidig indsættes et korrekt advokatforbehold. Det giver mulighed for, at du efterfølgende kan kontakte os, og vi kan gennemgå handlen og drøfte alle vigtige vilkår med dig - og vigtigst af alt, du bevarer muligheden for at frigøre dig for aftalen uden omkostninger til ejendomsmægler eller sælger.

Går du først til din advokat efter underskrift af købsaftalen, og uden der er indsat et korrekt advokatforbehold, koster det 1% af købesummen at træde tilbage fra handlen, og det skal ske inden 6 hverdage. I den situation er det ingen forhandling. Det er take it or leave it.

Som din uafhængige boligadvokat, varetager vi kun dine interesser. Vi gennemgår samtlige dokumenter fra ejendomsmægler, og såfremt vi vurderer, at yderligere dokumenter er nødvendige, rekvirerer vi også dem fra ejendomsmægler. Derefter holder vi et møde hvor vi gennemgår købsaftalen og drøfter de forhold, som har betydning for dig som køber og sikrer, at du er indforstået med betydningen heraf.

Det er meget vigtigt at pointere, at det ikke er vores opgave at spænde ben for en handel og modvirke, der bliver gennemført handler. Du kommer jo til os, fordi du gerne vil købe netop denne drømmebolig. Vores fornemmeste opgave er derefter at sikre, at du som køber, ved hvad du køber, og at du som køber er sikret bedst muligt. Det skulle jo gerne ende op med at være en drømmebolig og ikke katten i sækken. Du skal blot være dig





særlig bevidst om, hvis mand ejendomsmægleren er. Han er og bliver kun sælgerens mand.

Advokatfirmaet Drachmann er det eneste advokatkontor i landsdelen, der er certificeret som Danske Boligadvokater. Det er din garanti for, at netop din advokat har særlig stor viden og erfaring med rådgivning om køb af bolig, og dermed kan guide dig trygt gennem den store beslutning, det er at købe en ejendom. Husk at et godt råd giver tryghed, så tag os med på råd inden du køber din næste drømmebolig.

Spørgsmål kan rettes til boligadvokaterne Morten Ammentorp eller Michelle Ljungstrøm.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat
Michelle Ljungstrøm
mil@drachmann.com

Ophævelse af lejemål som følge af kriminalitet udøvet af lejers børn.

En lejeaftale mellem en udlejer og en lejer anses for at være et længerevarende kontraktsforhold, som ikke umiddelbart kan opsiges eller ophæves fra udlejers side. Ligesom i ethvert andet kontraktsforhold har begge parter påtaget sig forpligtigelser – udlejer skal stille lejemålet til rådighed for lejer, og lejer skal drage omhu for lejemålet og betale leje. Hvis en lejer misligholder lejemålet, eksempelvis ved manglende lejebetaling, foreligger der en misligholdelse, som udløser de almindelige misligholdelsesbeføjelser. Hvis misligholdelsen er væsentlig, kan lejemålet ophæves. Manglende lejebetaling anses altid for væsentlig misligholdelse.

Et af de områder, som ofte giver anledning til problemstillinger, er ophævelse som følge af overtrædelse af god skik og orden. Bestemmelsen findes i lejelovens § 93, stk. 1. litra g og henviser til lejelovens § 79a, stk. 1, som definerer overtrædelse af god skik og orden som:

i) Udøvelse af eller trussel om vold

- ii) Farlig adfærd, fx ved opbevaring af våben eller farefremkaldende materialer i det lejede
- iii) Adfærd, som medfører generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko
- iv) Udøvelse af chikane
- v) Udøvelse af uacceptabelt støj til væsentlig gene
- vi) Ødelæggelse af ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer
- vii) Udøvelse af vanrøgt
- viii) Husdyr til væsentlig gene på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare/frygtfremkaldelse
- ix) Udøvelse af støjende adfærd til gene, som ikke er omfattet af punkt v)
- x) Udøvelse af adfærd, som i øvrigt er til gene

Forholdene skal være til gene for ejendommen, udlejer, udlejers ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. Det vil være en konkret vurdering, om der kan ske ophævelse på grund af overtrædelse af god skik og orden.

Udøvelse af kriminalitet omfatter ikke kun lejer selv, men også lejers husstand eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede. Det, der ifølge retspraksis er afgørende, er, om lejers fjernelse er ”påkrævet”. Det fremgår af praksis, at retten bl.a. lægger vægt på, om ophævelse er nødvendigt for at undgå gentagelse af den udøvede kriminalitet, og om kriminaliteten medfører en dom for overtrædelse af straffeloven. Ophævelse som følge af kriminalitet udøvet af lejers hjemmeboende børn har givet anledning til fortolkning i praksis af, hvornår lejers (forælders) bortfjernelse er berettiget/nødvendig.

I en afgørelse (trykt i tidsskriftet for Bolig og Bygge T.B:B 2002.425V) havde lejers hjemmeboende, voksne søn udøvet vold mod en anden lejer i ejendommen. Det var usikkert, om sønnen var tilregnelig på tidspunktet for udøvelse af vold, og han blev indlagt på psykiatrisk hospital. Da sønnen ikke skulle tilbage og bo i lejemålet, var ophævelse af lejemålet ikke berettiget. I en anden afgørelse (trykt i Grundejernes Domssamling GD 2003.217B) havde lejers søn fra lejemålet skudt med et luftgevær og ramt nogle børn. Sønnen fik en straf på betinget fængsel i 30 dage. Da der var tale om et enkeltstående tilfælde, og da sønnen var fraflyttet ejendommen umiddelbart efter skudepisoden, var ophævelse af lejemålet ikke berettiget.



I august 2013 afsagde Højesteret en afgørelse, hvor ophævelse af en lejers lejemål var berettiget på grund af lejers søns grove kriminalitet i bebyggelsen. Den 8. februar 2010 blev lejers søn idømt fængsel i 3 år og 6 måneder for bl.a. ildspåsættelse i en børnehave tilhørende boligforeningen og røveri begået tæt på boligområdet, foretaget i oktober/november 2008. Den 8. marts 2010 – en måned efter dommen – opsagde udlejer lejemålet. Boligretten og Landsretten fandt, at ophævelsen var berettiget. Sagen blev herefter indbragt for Højesteret. Højesteret foretog en vurdering af, om lejers fjernelse var påkrævet i henhold til Almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 12. Højesteret fandt, at forsætlig ildspåsættelse var så grov en misligholdelse, at udlejer som udgangspunkt var berettiget til at ophæve lejemålet. Højesteret lagde på den ene side vægt på, at lejeren havde boet i lejemålet i mange år uden problemer, at lejer havde to hjemmeboende børn, og at ophævelsen først skete halvandet år efter ildspåsættelsen (først efter dommen). På den anden side lagde Højesteret vægt på, at formålet med ophævelsen var at mindske sønnens tilknytning til boligområdet, og dermed risikoen for gentagelse af kriminalitet til gene for udlejer. Højesteret bemærkede, at der ikke forelå nærmere oplysninger om, hvor sønnen skulle bo efter afsoning, herunder om han skulle flytte hjem til lejer igen, og at sønnens tilknytning til ejendommen ikke var (tilstrækkeligt) begrænset på ophævelsestidspunktet. På baggrund af disse forhold fandt Højesteret, at ophævelsen var berettiget.

Som det (også) fremgår af den nye afgørelse fra Højesteret, er der udstukket nogle parametre ved ophævelse som følge af kriminalitet, som lægges til grund ved vurdering af, om en ophævelse er berettiget, hvis der er tale om lejers børn. Det vægtes særligt, om barnet er blevet boende i lejemålet efter den udøvede kriminalitet, eller om barnet må påregnes at flytte tilbage til ejendommen efter endt afsoning.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat
Christina Gjervig Iversen
ci@drachmann.com

Prisaftaler mellem sportsklubber - en indskærpelse

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har for nyligt indskærpet, at det ikke er tilladt at aftale billetpriser med konkurrenter.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen blev tidligere i år opmærksom på, at en sportsklub havde indgået samarbejdsaftaler med en række andre klubber, bl.a. med det formål at ensrette billetpriserne for udeholdets tilskuerafsnit.

Ifølge konkurrenceloven er det forbudt for virksomheder, herunder sportsklubber, at indgå aftaler, der direkte eller indirekte har til formål eller som følge at begrænse konkurrencen. Sådanne aftaler kan eksempelvis bestå i at fastsætte eller koordinere priser.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har i sagen indskærpet overfor sportsklubberne, at det udgør en alvorlig overtrædelse af konkurrenceloven, hvis sportsklubber generelt indgår aftaler med andre, konkurrerende sportsklubber om entrépriserne.

Det skal således alene være op til den enkelte sportsklub, hvilke entrépriser den pågældende klub vil opkræve fra de tilskuere, som ønsker adgang til klubbens hjemmekampe.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen bemærkede, at varierende entrépriser kan være en hensigtsmæssig måde for klubberne at udnytte tribunekapaciteten på, således at entrépriserne afspejler tilskuerinteressen til den enkelte kamp – men det må ikke aftales på forhånd mellem konkurrerende klubber, at der benyttes bestemte priser.

En indskærpelse er ikke en afgørelse i forvaltningsretlig forstand, og kan derfor ikke indbringes for domstolene.



Spørgsmål kan rettes til
Advokatfuldmægtig
Rasmus Lindsten
RI@drachmann.com