

København · 30. oktober 2017

Frederik Foged
Specialistadvokat

T +45 72 27 35 71
frf@bechbruun.com

Sagsnr. 001445-0342 aa/frf/ssk
Dok.nr. 17861977.1

Notat vedrørende grundlejekontrakt for Vester Søgade 14, 1601 København V

1. Baggrund

Københavns Kommune har anmodet os om at foretage en juridisk gennemgang af en grundlejekontrakt vedrørende en grund ejet af Københavns Kommune og lejet af ejerforeningen "840 E/F Sct. Jørgens Gård", CVR-nr. 31 50 60 50 ("**Ejerforeningen**").

Grunden har matr.nr. 400 Vestervold Kvarter og er beliggende Vester Søgade 14 m.fl., 1601 København V.

Københavns Kommune har fremsat anmodningen i forbindelse med Københavns Kommunes forestående salg af grunden.

Bech-Bruun påtager sig ikke et ansvar i forhold til andre parter end Københavns Kommune i forbindelse med dette notat.

2. Dokumenter

Til brug for vores gennemgang af lejekontrakten har vi modtaget:

- Oprindelig lejekontrakt indgået mellem Københavns Kommune som udlejer og Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S som lejer. Lejekontrakten er ikke dateret, men det fremgår, at den er tinglyst den 12. marts 1970 på grunden matr.nr. 400 Vestervold Kvarter.
- "Vedhæng" (tillæg) af 15. juli 1971 til lejekontrakten, hvormed lejen reguleres.
- Vedhæng af 14. juli 1975 til lejekontrakten, hvormed lejen reguleres.
- Vedhæng af 14. oktober 1975 til lejekontrakten, hvormed ejerforeningen Sct. Jørgens Gård indtræder i lejekontrakten som ny lejer i stedet for Kooperativt Byggeselskab af

1960 A/S. Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S påtog sig i denne sammenhæng at hæfte som selvskyldnerkautionist for ejerforeningens opfyldelse af lejekontrakten.

- Vedhæng af 1. august 1979 til lejekontrakten, hvormed lejen reguleres.
- Vedhæng af 17. juni 1983 til lejekontrakten, hvormed lejen reguleres.
- Vedhæng af 17. juli 1987 til lejekontrakten, hvormed lejen reguleres.
- Vedhæng af 5. december 1991 til lejekontrakten, hvormed lejen reguleres.
- Breve af 5. december 1991, 25. maj 1992, 9. december 1992, 14. juni 1993, 9. december 1993, 31. maj 1994 og 15. december 1994, hvormed lejen reguleres.
- Brev af 23. oktober 1995 fra Københavns Kommune til Ejerforeningen og svar herpå af 21. december 1995 fra Ejerforeningen vedrørende ændring af sikkerhedsstillelse.
- Brev af 11. maj 2011 fra Københavns Kommune til Ejerforeningen, hvormed lejen reguleres pr. 1. januar 2011.
- Brev af 18. august 2015 fra Københavns Kommune til Ejerforeningen, hvormed lejen reguleres pr. 1. januar 2015.

3. Redegørelse

3.1 Lejekontraktens hovedpunkter

Lejekontrakten ("**Lejekontrakten**") trådte i kraft den 15. september 1967 og vedrører grunden matr.nr. 400, Vestervold Kvarter med et areal på 2.787 m² beliggende Vester Søgade 14 m.fl., 1601 København V.

Københavns Kommune er udlejer og ejerforeningen "840 E/F Sct. Jørgens Gård", CVR-nr. 31 50 60 50 ("**Ejerforeningen**") er lejer.

Den årlige leje udgør kr. 1.443.914,92 årligt.

Lejekontrakten er uopsigelig fra begge parter side indtil den 1. april 2060, hvor lejekontrakten ophører og hvor udlejer kan kræve bygningerne på grunden overdraget i ubehæftet stand uden at betale vederlag. Alternativt kan udlejer kræve, at lejer afleverer grunden i ryddeliggjort stand.

3.2 Lovgrundlaget for Lejekontrakten

Lejelovgivningen, herunder erhvervslejeloven, finder ikke anvendelse på Lejekontrakten, idet Lejekontrakten alene vedrører en grund og således ikke husrum eller lokaler, jf. erhvervslejelovens § 1, hvoraf fremgår, at loven alene vedrører leje af lokaler.

Det indebærer, at reglerne om fx opsigelse og lejeregulering i erhvervslejeloven ikke finder anvendelse. Parterne kan således ikke forlange lejen reguleret til markedslejen efter erhvervslejelovens § 13.

3.3 Lejekontraktens vilkår

3.3.1 Uopsigelighed / ophør

Lejekontrakten er uopsigelig fra begge parters side indtil den 1. april 2060.

Det er samtidig aftalt, at Lejekontrakten ophører uden opsigelse til dette tidspunkt, dvs. den 1. april 2060, medmindre anden aftale indgås forinden.

Reglerne i erhvervslejeloven (og lejeloven) om tilsidesættelse af tidsbegrænsninger i lejekontrakter finder som nævnt ikke anvendelse.

Det følger af Lejekontraktens ordlyd, at udlejer ved lejeforholdets ophør, dvs. den 1. april 2060, kan kræve bygningerne på grunden overdraget i ubehæftet stand uden at betale vederlag. Alternativt kan udlejer kræve, at lejer afleverer grunden i ryddeliggjort stand, dvs. uden bygninger.

3.3.2 Lejens størrelse og regulering

Københavns Kommune har oplyst, at gældende leje pr. 1. august 2017 udgør kr. 1.443.914,92 årligt.

Lejen betales halvårligt forud hver den 11. juni og 11. december.

Lejen fastsættes som en procentsats af en aftalt "lejebasissum".

Startlejen pr. 15. september 1967 udgjorde 214.987 kr. årligt svarende til 7,5 % af en aftalt lejebasissum på 2.866.500 kr.

Lejen reguleres på følgende måde i henhold til Lejekontrakten, idet *lejebasissummen* og den ovenfor angivne *procentsats* (7,5%) reguleres:

Lejebasissummen reguleres hvert 4. år med stigningen eller fald i det af Danmarks Statistik beregnede indeks vedrørende forbrugerpriser (1964 = 100), første gang pr. januar måned 1971. Lejebasissummen reguleres efter forholdet mellem indekstallet for januar i det år,

hvor reguleringen finder sted, og indekstallet pr. ikrafttrædelsestidspunktet for lejemålet, der udgjorde 125,7.

Den leje, der beregnes af den regulerede lejebasissum betales første gang den efterfølgende 11. juni.

Den angivne *procentsats* (7,5%) reguleres således, at den altid svarer til Nationalbankens diskontorente med tillæg af 1 procentpoint. Procentsatsen skal dog altid udgøre i alt mindst 6 %, hvilket også er den nugældende procentsats, da Nationalbankens diskontorente i dag svarer til nul procent.

Københavns Kommune har senest reguleret lejen pr. 1. januar 2015 til at udgøre 1.443.914,92 kr. årligt.

Her blev lejebasissummen reguleret fra kr. 22.913.979,12 til kr. 24.065.248,74 med henvisning til forbrugerprisindekset pr. 1. januar 2011 (123,4) og pr. 1. januar 2015 (129,6).

Den i dag gældende leje svarer således til 6 % af lejebasissummen på kr. 24.065.248,74, dvs. årligt kr. 1.443.914,92.

Lejen reguleres næste gang pr. 1. januar 2019.

3.3.3 Skatter og afgifter

Det følger af Lejekontrakten, at Ejerforeningen - ud over lejen - betaler alle skatter og afgifter, der påhviler grunden og alle udgifter til vejanlæg og kloakering samt udgifter i forbindelse med ejendommens forsyning med vand, el, gas og lignende.

Københavns Kommune har oplyst, at Ejerforeningen også i praksis har betalt alle skatter og afgifter mv. på grunden.

3.3.4 Depositum

Det følger af Lejekontraktens § 12, at lejer har stillet sikkerhed for opfyldelse af Lejekontrakten i form af deponering af en sparekassebog på kr. 215.000.

Sikkerhedsstillelsen er senere blevet ændret således, at denne i dag består i, at Ejerforeningens vedtægter er tinglyst pantstiftende på de enkelte ejerlejligheder for kr. 31.000 (reguleret efter indekset for boligbyggeri).

3.3.5 Misligholdelse

Lejekontrakten bestemmer, at udlejer kan ophæve Lejekontrakten og kræve lejer udsat af det lejede, hvis lejer misligholder sine forpligtelser, herunder undlader at betale leje rettidigt.

Lejekontrakten indeholder ikke nærmere bestemmelser herom, men efter almindelige obligationsretlige principper må det antages, at udlejers ophævelse af lejeforholdet som følge af lejers misligholdelse forudsætter, at misligholdelsen er væsentlig og at lejer har modtaget et forudgående påkrav med en rimelig frist til at rette for sig.

3.3.6 Grundejerpligter

Alle grundejerpligter påhviler Ejerforeningen, som skal afholde alle udgifter til vedligeholdelse og renholdelse af grunden.

3.3.7 Selvskyldnerkaution fra Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Ved tillæg af 14. oktober 1975 til Lejekontrakten indtrådte 840 E/F Sct. Jørgens Gård som ny lejer i stedet for Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S (CVR-nr. 24 20 67 18).

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S påtog sig i denne sammenhæng at hæfte som selvskyldnerkautionist for Ejerforeningens opfyldelse af Lejekontrakten.

Vi har ikke oplysninger om, at selvskyldnerkautionen skulle være bortfaldet, hvorfor denne så vidt vides fortsat er gældende.

København, den 30. oktober 2017

Andreas Antoniades

Frederik Foged