

Lejeaftalens indgåelse

Erhvervslejeret

Eksamensspørgsmålet:

Lejeaftalens indgåelse

- Aftaleretlige problemstillinger
- Betalinger ud over lejen
- Husorden
- Intertemporale regler

Introduktion

Lejeretten er indenfor privatretten og kontraktretten

- HR: **Aftalefrihed**
 - Lejeforholdet er først og fremmest reguleret af parternes aftale
 - Almindelige kontraktsretlige regler og principper finder anvendelse
- Modif: Underlagt **præceptive regler** i lejelovgivningen.
- Modif: Ugyldighedsreglerne.

Aftalens indgåelse

Almindelige aftaleretlige regler finder anvendelse

- Tilbud?
 - Sender udlejer en lejekontrakt til en lejer = et tilbud som man kan acceptere nu og her. (medmindre det er anført, at der ikke er tale om et tilbud).
 - T:BB 1998.86 Ø – uunderskrevet lejekontrakt anses som **tilbud**
 - U fremsender lejekontrakt til L uden at have underskrevet.
 - U anmoder om depositum.
 - L ville få genpart efter betaling af depositum.
 - Aftale anset for indgået ved L underskrift, trods ikke indbetalt depositum og U ikke underskrevet.
 - Tidligere L skulle derfor ikke betale leje efter kontraktens overtagelsesdag i resterende opsigelsesperiode. Tidligere L havde modtaget en kopi af den nye lejekontrakt.
- Forkontraktlig situation eller bindende aftale?
 - HR: Skriftlig lejekontrakt. En aftale er altså først bindende, når den ene parts tilbud er rettidigt accepteret af den anden part.
 - Indgåelse af aftale kræver enighed om hovedpunkterne.
 - Forhandlinger om lejemålet: Hvornår bliver disse forhandlinger en bindende aftale og er ikke længere blot en forkontraktlig situation?
 - Forhandlinger blot et forstadie til kontrakten → endnu ikke bindende.
 - Hvis der under forhandlinger drøftes et enkelt punkt, vil dette kunne opfattes som udtryk for enighed om de øvrige forhold (hvis forhandlinger på baggrund af kontraktsudkast).
 - Foraftale: Enighed om hovedvilkårene men yderlige vilkår stadig ikke fastsat. Foraftale forpligter parterne til at forsætte forhandlingerne om endnu ikke fastlagte vilkår med henblik på bindende aftale.
 - U 1972.50 H – aftaleindgåelse under forhandlinger

- L og U havde på alle væsentlige punkter været enige om lejekontrakt om forretningslokaler i nyopført ejendom.
- U havde rejst spørgsmål der gav anledning til drøftelser.
- Inden underskrift udlejer U til anden side.
- Retten fandt at der var indgået en aftale af sådan **bestemthed** at L havde ret til lejemålet.
- Aftale gennem handlinger:
 - Parterne kan handle på en sådan måde at man anser en aftale for være indgået selvom alle hovedpunkterne ikke er aftalt. Der må i så fald ske udfyldning af aftalen på de punkter, hvor der ikke er taget stilling.
 - U 2000.2074 V – ville ikke have det lejede
 - Bevis for at lejeaftale var indgået i og med at lejeren havde **taget det lejede i besiddelse**.
 - Forhandlinger mellem U og L.
 - Under forhandlingerne var man ret tæt på at blive enig, men ikke enig i alle detaljer.
 - U havde givet nøglen til L.
 - L ville pludselig ikke have det lejede – det plejer at være modsat.
 - U mente der var en lejeaftale.
 - I og med at L havde taget det lejede i besiddelse, ved at han var begyndt at indrette det lejede, var der indgået en aftale.
 - Det er ikke sikkert det havde været nok hvis L bare havde fået nøglen og var begyndt at måle op.
 - Det er det samme hvis U lader L flytte ind inden fx han har betalt depositum, så er der også indgået en lejeaftale og U kan derfor ikke bare sige at L skal flytte, han skal den hårde vej igennem en ophævelse.
 - Det han kan gøre er at betinge lejeaftalen af depositums betaling.

Fuldmagt og legitimation

Særregel i TL § 29, stk. 1

- Betaling af leje kan ske med frigørende virkning i god tro til den, der efter tingbogen er beføjet til at modtage ydelsen.

Ellers finder almindelige regler anvendelse

- Administrator
 - Har normalt fuldmagt til at foretage samtlige handlinger vedrørende lejeforholdet
 - Kan modtage opsigelse, afgive opsigelseserklæring osv.
- Vicevært
 - Har en adfærdsfuldmagt, hvilket bevirker at viceværts tidligere adfærd er afgørende for udstrækningen
 - Vil være usædvanligt hvis han kan modtage opsigelsesskrivelser osv.
 - (÷ retlig råden)
- Advokat
 - Meget vid fuldmagt advokat har overfor omverdenen: Der er ikke noget en advokat ikke kan gøre på sin klients vegne.
 - Vil kunne have fuldmagt hvis han repræsenterer parten i den sammenhæng, hvormed forholdet har at gøre.
 - U.1997.565 H – Udstrækning af procesfuldmagt
 - Ophævelse til advokat ikke gyldig ophævelse.
 - Andelsboligforeningen administrator sendte ophævelsesskrivelse, grundet restance med varmebetaling, til en advokat som repræsenterede L i en anden sammenhæng overfor

andelsboligforeningen

- Ikke gyldig ophævelse, da advokaten ikke repræsenterede L i sagen om restance med varmebetalingen
- Samlever
 - HR: Kan nok ikke modtage opsigelses- og ophævelseserklæring på vegne af L
 - U: hvis man normalt lader samleveren ordner forhold med udlejeren, så kan man have givet samleveren adfærdsfuldmagt.

Indgåelse på anden måde end ved aftale

- Hævd
 - Hævd er en beskyttelse af det sædvanlige
 - den ældste og mest grundlæggende retskilde vi har.
 - Brugshævd (DL 5-5-1 og DL 5-5-2)
 - Uretmæssig benyttelse i 20 år
 - Gruppehævd
 - En fasttømret gruppes uretmæssig brug gennem alderstid (ingen skal kunne huske at det har været anderledes)
 - Det enkelte gruppemedlem kan påberåbe sig retten, uanset at medlemmet selv ikke har vundet hævd
- (Ægtefælles død eller folkepension)
 - Dør L, har ægtefællen lov at fortsætte lejeforholdet, jf. EL § 56.
- Dom
 - Ved separation eller skilsmisse afgøres det om nødvendigt ved dom, hvem der har ret til at fortsætte lejemålet, jf. EL § 57.)

Erhvervslejelovens udfyldende regler

HR: EL fravigelige bestemmelser finder anvendelse. - EL § 4, 1. led

Modif: Andet er aftalt – EL § 4, 2. led

- eller må anses for indeholdt i aftalen.
 - Der er således ikke et krav om *udtrykkelig fravigelse* af bestemmelserne.
 - => adgang til ved fortolkning at komme frem til en fravigelse af EL deklatoriske regler.
 - → giver mulighed for anvendelse af koncipistreglen i tilfælde af uklare bestemmelser i kontrakten.
- Det kan være fornuftigt at aftale, at anvende den på kontraktindgåelsestidspunktet gældende EL.
 - Derved sikres der må senere lovændringer af fravigelige regler.

Modif til modif: Præceptive regler.

Præceptivitet

Præceptive regler

- Kan ikke fraviges ved aftale.
- Beskyttelsen er (stort set) ensidig til L's fordel.

Retsvirkning

- Aftaleklausuler der stiller L ringere er ugyldige
→ udfyldes med den præceptive regel.

- Påses ikke ex officio af domstolene.
 - Den der mener at løftet er ugyldigt må gøre det gældende.

Kan opstå ved

- Udtrykkelig lovbestemmelse som i EL og LL.
- Fortolkning af reglens indhold eller formål.
 - F.eks. er lovens anvendelsesområde præceptivt.

Har parternes aftale om anvendelse af EL betydning?

- Det sker nogle gange i forpagtningsaftaler at man aftaler at EL ikke finder anvendelse.
- Men de præceptive regler kan ikke fraviges.

Kan en lejeaftale på grund af parternes aftale om anvendelse af lejelovgivningen være delvist reguleret af denne?

- Det kan have betydning hvis parterne aftaler at lejeloven finder anvendelse.

Afkald på beskyttelse

- Der kan efterfølgende gives afkald på beskyttelsen.
- F.eks. kan opsigelsesvarsel forkortes efterfølgende, men U skal have givet varsel efter præceptive regler først.

Aftalens form

HR: **ingen formkrav**

- Lejeaftaler kan indgås mundtligt
 - U 2004.1653 V – mundtlig aftale om brug af kælder samt parkering
 - Ny ejer af ejendommen afskar L for at benytte to kælderrum samt parkering i gården.
 - L havde ved mundtlig aftale med tidligere ejer fået tilladelse til dette.
 - L beskyttet mod ny ejer, jf. LL § 7.

Modif: En part **kan dog kræve skriftlighed** jf. EL § 5, stk. 1.

- Der kan så være strid om hvad der er indgået i lejeaftalen.
- Man må så køre en sag om aftalens indhold og derefter underskrive en kontrakt.

Betalinger ud over lejen

EL § 5

- Bestemmelsen stiller nogle krav til udlejeren om, hvilke oplysninger, udlejeren skal give i lejekontrakten.

Specifikationskravet i § 5, stk. 2

- Udgifter af enhver art skal specificeres
- Det der betales ved siden af lejen af udlejer
- Størrelsen skal anslås eller skønnes
- Gælder ikke udgifter, der ikke var kendte ved aftalens indgåelse
- Dette gælder ifølge EL § 5, stk. 3 også for udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet, bortset fra udgifter til brændsel.

Retsvirkninger af tilsidesættelse af specifikationskravet

- HR: Kan ikke opkræve de glemte udgifter
- U: Hvis Udlejer kan godtgøre, at de glemte udgifter ikke har forringet Lejers retsstilling
 - Fx Sikkerhedsventil: Hvis lejer har kendt til udgifterne ved aftalens indgåelse eller hvis Lejer over en lang periode har betalt disse og pludselig er de der ikke.

Husorden

- Fastsættes ensidigt af udlejer jf. EL § 35, stk. 2.
 - hvorefter ”lejer skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede”.
 - L er tillige ansvarlig for, at pligter efter stk. 2 efterleves af personer, hvis handlinger L er ansvarlig for efter § 33, jf. § 35, stk. 3.
- En husorden er dermed ikke en aftale.
- Det **formelle** husordensbegreb
 - De regler som *udlejer ensidigt kan fastsætte og ændre* (også til skade for L)
- Det **materielle** husordensbegreb
 - Den samlede mængde regler der regulerer lejers adfærd.
 - Kan både være adfærdsbestemmelser der er angivet i lejeaftalen og i EL.

Grænsen for det formelle husordensbegreb

- **Negativ** afgrænsning¹. Ej forhold som i forvejen er reguleret ved
 - Lov
 - Heller ikke deklaratoriske regler
 - Samme vigtighed som lovstatus
 - F.eks. ikke muligt at lave generelt forbud mod rygning i egen lejlighed. (Dette strider nok mod privatlivets område, og må reguleres ved lov).
 - Retsgrundsætninger
 - F.eks. modregningsadgang.
 - Konkret aftale
 - U 2002.1630 V – Husorden kunne ikke tilsidesætte kontraktbestemmelse om forbud mod hundehold.
 - Parterne havde *aftalt* at der ikke kunne holdes hund.
 - Beboermødes udstedte en *husorden* om at der godt måtte holdes hund.
 - *Husorden kunne ikke overskrive aftalen.*
 - Generel aftale
 - Forhold der sædvanligvis reguleres i lejekontrakter, men ikke er medtaget i den konkrete kontrakt
 - Vanskelig afgrænsning

Hvad kan reguleres i en husorden?

- F.eks. bestemmelser om cyklers placering og om larm.
- Bestemmelser, der f.eks. pålægger lejeren at vaske trapper kan ikke fastsættes i husorden.
- Endvidere kan der ikke i en husorden nedlægges forbud om rygning i lejligheden, hvorimod rygning på fællesarealer nok godt kan reguleres.

Misligholdelse

¹ Ikke muligt at lave en positiv afgrænsning, udover at det regulerer adfærdsgrænser.

- Misligholdelse af husorden kan ligesom misligholdelse af kontrakten medføre ophævelse af kontrakten.
- men det er sjældent at misligholdelse af husorden er væsentlig.

Intertemporale problemstillinger

Der nævnes ingen regler om blanketanvendelse i EL.

Aftaler indgået før 1. 1. 2000

Da fandt LL anvendelse på erhvervslejemål.

Således også reglerne om anvendelse af blanketter, jf. LL § 5.

Disse lejemål skal således stadig iagttage disse regler, jf. EL § 89, stk. 1.

Hvis der er brugt blanketter skal vilkår, der stiller L ringere end loven, være fremhævede.

Aftaler indgået efter 1. 1. 2000

Da der ikke findes nogen regler om blanketter i EL, er der ikke krav om særlig fremhævelse af vilkår, der stiller L ringere end loven.

Relevant materiale

- Pensum
 - Boliglejeret, Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund, 2008, kapitel 1.
- Anbefalet materiale
 - Karnov. Fås bl.a. i et særtryk med leje- og boliglove.
- Supplerende materiale
 - Lejeret 1, Halfdan Krag Jespersen, 1989, kapitel 1, 2 og 3.