

# Lejers tingsretlige beskyttelse

## Erhvervslejeret

### Eksamensspørgsmålet

---

Lejers tingsretlige beskyttelse

- Gyldig mod enhver uden tinglysning
- Depositum
- Lejerettens prioritetsmæssige stilling

### Introduktion

---

Lejeforholdet er et gensidigt bebyrdende retsforhold, hvor begge parter er såvel skyldnere som fordringshavere.

### Krav mod ejendommen ved *ejerskifte*

---

#### Debitorskifte og kreditorskifte

UP:

- Debitorskifte kræver samtykke.
- Kreditorskifte kræver *ikke* samtykke.

Modif:

- Retssædvane
  - Efter en retssædvane overgår krav mod ejendommen (ejendomsbyrder) fra ejer til ejer uden særlig aftale.
    - Dette er en undtagelse til princippet om forbud mod debitorskifte uden ved aftale.
    - Lejer må tåle sin udlejer udskiftet.
      - Dog således at den nye udlejer indtræder i lejeaftalen.
    - Den nye udlejer overtager som UP forpligtelserne overfor lejerne.
  - Eksempel: U 1993.841 H
- U 1984.901 Ø
  - Lejer havde krav mod udlejer, udlejer sælger ejendom til anden, og lejer stævner den første ejer.
  - Sælger bliver frifundet i LR, da der er sket skyldnerskifte, og den nye ejer har indtrådt i alle rettigheder og forpligtelser.
    - Der var sket skyldnerskifte. => oprindelige udlejer var således ikke forpligtet.
  - Retten bemærker desuden:
    - Ikke godtgjort at oprindelige udlejer har handlet culpøst ved overdragelsen af ejendommen.

### Ekstinktion af lejers rettigheder

---

Den automatiske overgang af ejendomsbyrder er begrænset af reglerne om ekstinktion, navnlig TL § 1.

UP: TL § 1 → Beskyttelse af rettigheder kræver tinglysning

- Udlejer 2 kan ekstinkvere ikke tinglyste rettigheder ved at tinglyse sin adkomst, jf. stk. 2.
  - Herudover skal en ny ejer (aftaleerhverver) være i god tro, jf. TL § 5, på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning.

Modif:

- TL § 3
  - ”Brugsrettigheder” er gyldige mod enhver uden tinglysning, hvis stiftet på sædvanlige tidsvilkår.
  - Sædvanlig: 3-6 måneder
  - Lån er omfattet af bestemmelsen. (i modsætning til EL § 6)
  - Servitutter er ikke beskyttet af TL § 3.
- EL § 6
  - Lejers rettigheder (efter denne lov) er **gyldige mod enhver uden tinglysning**.
    - Desuden forudbetaling, indskud depositum der ikke overstiger ½ års leje.
  - Reglen indebærer primært, at alle de rettigheder, som en lejer har i kraft af reglerne i lejelovgivningen, ikke er udsat for ekstinktion efter TL § 1.
    - Rettigheder, som derimod ikke følger af EL’s regler, men støttes på aftale, vil derimod være udsat for ekstinktion efter TL § 1.
      - (dog med den begrænsning, der følger dels af TL § 3, især stk. 1, dels af EL § 6)
      - TL § 3, stk. 1 gælder fuldt ud for lejeforhold omfattet af EL → formål med EL § 6 er at give L yderligere beskyttelse
      - Det er op til lejer at få aftalen tinglyst, mens det er op til udlejer at få den aflyst.
- LL § 7
  - Stort set identisk med EL § 6.
  - Relevant for blandede lejemål.
- ÷ pligt til ekstinktion
  - Ingen er forpligtet til at ekstinkvere andres rettigheder, dette er blot en mulighed.

## Beskyttelsens udstrækning

EL § 6 er en beskyttelse mod ekstinktion og prioritetsmæssig fortrængning.

- Ekstinktion forudsætter konkurrerende krav.
  - Dvs. hvis to rettigheder på en ejendom strider mod hinanden. Her vil der være tale om eksstinktion af den ene, da begge ikke kan sameksistere/tinglyses på ejendommen.
  - F.eks. en færdselsret og en ret til at andre ikke må færdes på ejendommen (rettighederne er modstridende)
- Prioritetsmæssig fortrængning sker på tvangsauktion
  - Handler om ikke-konkurrerende krav.
  - F.eks. færdselsret vs. pengekrav.
  - Dette sker på en tvangsauktion og alene på en tvangsauktion.
  - At lejers særrettigheder i henhold til lejelovgivningen (samt de omtalte tilbagebetalingskrav) er gyldig mod enhver indebærer, at rettighederne også skal respekteres af tidligere stiftede (og tinglyste) – ældre – rettigheder af privatretlig karakter
    - → EL § 6, stk. 1 er en regel om lejerrettighedernes prioritetsstilling men ikke om dens aftaleretlige gyldighed.
- En panteret giver typisk aldrig anledning til ekstinktionsproblem
  - – det er kun hvis der f.eks. er en tinglyst ret om at der ikke må være panterrettigheder i ejendommen
- Ejerrettigheder vil altid være konkurrerende med enhver ret over ejendommen.
- Beskyttelsen omfatter ikke fremlejerforhold.
  - Da udlejer ikke er i et retsforhold med fremlejetager.

## Ekstinktion

### Eksempel

- TBB 2007.81 Ø
  - Lejer havde ydet udlejer et lån, som kunne afdrages ved modregning i huslejen. Lånet var ydet som et tillæg til lejekontrakten. Lejers ret kunne ikke gøres gældende overfor godtroende erhverver af ejendommen.
  - Lejer havde ydet udlejer et lån, efter at man havde indgået en lejekontrakt, som kunne afdrages ved modregning i huslejen.
  - Lånet var ydet som et tillæg til lejekontrakten i en allonge. (hermed er det en del af lejeaftalen)
  - Lånet skulle tilbagebetales ved modregning i huslejen.
  - Der kommer en ny ejer af ejendommen. Lejers ret kunne ikke gøres gældende overfor godtroende erhverver af ejendommen, fordi retten ikke var tinglyst og rettigheden rakte udover EL's regler.
  - Lejers brugsret kunne ikke røres.
    - Men tillægget kunne ikke opretholdes, idet det er en aftale, som rækker ud over loven, herunder almindelige principper og retssædvaner. Her skete der altså ekstinktion.

## Beskyttede rettigheder

### Beskyttelse efter ”reglerne i denne lov” - EL § 6

- => efter lejelovgivning – ikke kun loven
  - Beskyttet er også rettigheder i umiddelbar sammenhæng med i lejelovgivningen nævnte rettigheder og accessorier (f.eks. renter).
- Ikke beskyttelse af aftalerettigheder.
  - Medmindre aftaler omfattet af EL § 6, stk. 1, 2. pkt.
- Reglen indebærer primært, at alle de rettigheder, som lejer har i kraft af EL, ikke er udsat for ekstinktion.
- U 2004.1653 V – **Hele brugen er beskyttet, ikke kun det oprindelige.**
  - Brugsretten er beskyttelsen – lejerens brug af det lejede. (oprindeligt kun lokaler)
  - Lejer havde lejet en beboelseslejlighed, og lejer havde ad åre, vundet ret til at benytte nogle kælderlokaler, hvilket aldrig var blevet skrevet ned.
    - dvs. brugsretten var efterfølgende blevet udvidet.
  - Spørgsmålet var, om brugen af kælderlokalet kunne gøres til genstand for ekstinktion.
  - VL:
    - Bevist at der er indgået en mundtlig aftale om brug af kælder samt p-plads i gården.
    - Det er hele det aktuelle lovlige brug, som er omfattet og dermed beskyttet. Brugsretten er sikret mod enhver uden tinglysning.
- U 1949.157 Ø – Manglende glatførebekæmpelse
  - Ikke tilstrækkeligt glatførebekæmpelse. Lejer falder.
  - Erstatningspådragende for udlejer – efter almindelige regler.
  - Udlejer kan ikke betale, og spørgsmålet er om forpligtelsen er overgået til den nye ejer.
    - Havde man støttet det på reglerne om udlejers renholdelse, havde der ikke været tvivl, men det var jo i dette tilfælde tilkendt efter de almindelige regler.
  - ØL:
    - Kravet kunne godt gå videre til den nye udlejer. – men nok grundet i at de ikke havde anlagt den første sag korrekt. – lidt tvivlsom (Henrik mener at dommen er udtryk for social beskyttelse).
- U 1997.1258 V
  - Lejere har et økonomisk krav mod udlejer. Forrentet efter renteloven. Sagsomkostninger.

- Naturlige accessorier → også beskyttet
- Udlejer betaler ikke. Lejer foretager udlæg → tinglyses ikke.
- Inden tvangsauktion kommer der ny ejer. → ekstinkverer udlæg
- Omkostninger ved forgæves udlæg mod tidligere ejer er ikke omfattet af beskyttelsen efter LL § 7, stk. 1 → kan ikke gøres gældende mod ny ejer uden tinglysning, og udlægget ophæves hvad angår disse omkostninger.
- Da renter og sagsomkostninger er accessorier til kravet om tilbagebetaling af depositum, nyder de beskyttelse efter lejelovens § 7, stk. 1, og udlægget stadfæstes for så vidt angår disse beløb.
- U 1993.841 H – **Tilbagebetaling af for meget betalt leje.**
  - EL § 6 om beskyttelse af depositum og forudbetalt leje er beskyttet når de maksimalt udgør 6 måneder.
  - Kan alle beløbsmæssige krav så forstås således at kravet begrænses til maks. 6 mdr.?
    - Nej, er der en lejer der har betalt for meget leje, i lang tid, kan han godt anlægge sag mod den nye ejer, selvom det er over 6. mdr.
- TBB 2003.224 V
  - Erstatning ved opsigelse.
  - Erstaningskrav også beskyttet.
  - Der ligger nogle særlige bestemmelser i erstatningsbestemmelserne omkring sikkerhedsstillelse for at man får erstatningen.
  - Denne sikkerhedsstillelse går den forud for EL § 6, således den ikke er beskyttet mod enhver uden tinglysning, hvis ikke man har foretaget sikkerhedsstillelsen?
    - Nej jf. VL
    - Da det direkte følger af loven at man har ret til erstatning og derfor er dette også beskyttet mod enhver uden tinglysning.
  - Et svarskrift indeholdende en selvstændig påstand om erstatning efter EL § 66 i forbindelse med en opsigelse kunne tinglyses, jf. EL § 6, stk. 2, og TL § 12, stk. 4.

## Ikke beskyttede rettigheder

- Rettigheder som ikke følger af EL's regler, men som derimod støttes på aftale, kan ekstinkveres af TL § 1, og er altså ikke beskyttet af EL § 6.
  - Modstykket hertil er, at lejer kan kræve disse tinglyst ved aftalens indgåelse.
  - Hvilket følger af dansk rets almindelig regel, om at den, der har en ret over fast ejendom, kan kræve retten tinglyst, jf. TL § 1.
- Yderligere depositum – dvs. udover ½ år.
- Bedre afståelse – end EL § 55
- Lejefredning
  - At lejen ikke kan reguleres, f.eks. efter EL § 13.
- Særlige reguleringsklausuler
- Konkurrencebeskyttelse
  - har man ikke i henhold til loven.
- Uopsigelighed
  - Retten ligger ud over lejelovgivningens system og er derfor ikke beskyttet.
  - Det følger direkte af loven, at man kan indgå tidsbegrænsede lejeaftaler med uopsigelighed. Spørgsmålet er, om L's ret er beskyttet?
    - Det er den ikke, da uopsigeligheden forudsætter en aftale herom, der går udover loven. Aftalen er derfor ikke beskyttet.
  - U 1983.626 V

- Tidsbestemt leje er en aftale, men med loven fastsat virkning (uopsigelighed i perioden).
- Ikke beskyttet pga. forudsætning om aftale.
- Uopsigelighed i tidsbegrænset lejemål ikke beskyttet imod enhver efter LL § 7.
- Den deklaratoriske uopsigelighed er selvfølgelig beskyttet, men her tænkes på den aftale, man har om uopsigelighed, hvor U ikke kan gøre de almindelige opsigelsesgrunde i EL gældende.

## Retsvirkning af ekstinktion lejers rettigheder

TL § 3

- Tåleperiode
- Har man en L, der mister sine rettigheder, da disse ikke er beskyttet af EL § 6, da vil de være beskyttet af TL § 3, der giver en materiel beskyttelse på sædvanlige tidsvilkår.
- I praksis som ny ejer, må man tåle, at lejeren har rettigheden i den almindelige periode. Dette gælder selvom man har ekstinkveret lejers rettigheder.

Er den indtrædende udlejer ekstinktion af lejers rettigheder **misligholdelse**?

- Ekstinktion kan opfattes som misligholdelse
- Problemstillingen: Ekstingverer eller fortrænger indtrædende U prioritetsmæssigt L's rettigheder, da er der ikke nogen pligt til ekstinktion → U kan vælge at respektere L's ret.
  - Vælger U at ekstingvere, så kan L nok påberåbe sig misligholdelse fra U's side.
    - → L kan nok gøre misligholdelsesbeføjelser gældende - hæve og flytte (dog ikke kræve erstatning af ny U).
    - Krag-Jespersen: er i tvivl om gyldigheden af dette.
      - Henrik mener, at der er tale om misligholdelse.
      - → Gør det sig gældende, bedres lejers rettigheder markant.

## Depositum m.v.

---

EL § 6, stk. 1, 2. pkt. - depositum, forudbetaling, indkud m.m.

- Beskyttet mod enhver uden tinglysning
- Så længe det samlet < ½ års leje.

Modtagne midler indgår i udlejer almindelige formuemasse

- Er det betænkeligt?
  - Tjaa... Det er irriterende for L, hvis U går ned økonomisk. L er dog beskyttet efter EL § 6 og dermed får sine penge en eller anden dag – kravet fortabes ikke.
  - Rettigheder, der kan hævdes uden tinglysning, kan gøres gældende på tvangsauktionen.

## Fortabelse af rettigheder

---

Passivitet

- Der skal typisk meget til.
- Passivitetsgrundsætningen er et supplement til forældelsesreglerne og adskiller sig herfra ved, at den forløbne tid ikke i sig selv er tilstrækkeligt til, at retsfortabende passivitet indtræder.

Forældelse

- Almindelige forældelse
  - 3 år med suspensionsmulighed i op til 10 år.
- EL § 6, stk. 2
  - Lejers krav skal være gjort gældende inden 1 år fra ophørstidspunktet.

- Knytter sig alene til den beskyttelse der ligger i stk. 1
- Gælder kun ved ejerskifte.

## Lejerettens prioritetsmæssige stilling

---

Tinglyste rettigheder

- Indgår i prioritetsstillingen efter tidspunktet for tinglysning, jf. almindelige regler.

Utinglyste rettigheder

- UP: Står sidst. (Praktisk tilgang, fordi alle panthaverne ikke kender til disse).
- Modif.: Et særligt grundlag for tinglyste rettighedshaveres respekt
  - Ond tro/kendskab.
  - F.eks. den utinglyste lejeret, hvor der ikke kan ske ekstinktion af prioritetsstillingen, EL § 6.
- Et sådant særligt grundlag vil ofte give cirkulære prioritetsstillinger.
- Utinglyste rettigheder ekstingveres derimod ikke automatisk, blot fordi de er utinglyste.
  - Kræver at der er konkurrerende rettigheder.
  - Ellers bliver de blot prioritetsmæssigt fortrængt til sidstepladsen.

## Tvangsauktionen

---

- RPL § 573, stk. 1
  - Rettigheder beskyttet efter EL § 6 skal overtages af køber.
  - Eks.:
    - Hæftelser:
      - I: 01.01.00 tinglyst et pantebrev på 10.000.000 kr.
      - II: 01.02.02 tinglyst et pantebrev på 5.000.000 kr.
    - Byrder:
      - III: 01.01.89 er der tinglyst Lejekontrakt A
      - IV: 01.02.00 er der tinglyst Lejekontrakt B
      - V: 01.01.03 er der tinglyst en færdselsret
    - Utinglyst:
      - VI: En lejekontrakt C, som der ikke kendes af de tinglyste hæftelser eller byrder.
  - Efter denne bestemmelse vil den utinglyste lejekontrakt og de tinglyste overtages af den nye køber uden for budsummen, dvs. ejendommen på tvangsauktion bliver opråbt med de pågældende byrder, således man kan tage stilling til det ved afgivelse af bud.
- RPL § 573, stk. 2, 1. pkt.
  - Rettigheder uden nævneværdig betydning for budsummen overtages uden videre.
  - Fogedretten har et skøn → der skal ikke meget til for at fogedretten må skønne at byrden har betydning.
  - Anvendes på de fleste auktioner, hvor det er ret åbenbart, at retten ikke har nogen betydning for budsummen.
- RPL § 573, stk. 2, 2.-7. pkt.
  - Alternativt opråb.

### Alternativt opråb

Først opråbes ejendommen med pligt til at overtage alle byrder.

Får alle forudprioriterede ikke dækning, opråbes ejendommen til salg med den dårligst prioriterede byrde

kapitaliseret.

- Ved lejekontrakter kapitaliseres selvfølgelig kun de rettigheder, der går udover loven.

Opnås heller ikke her dækning til alle forudprioriterede opråbes ejendommen til salg med den næst dårligst prioriterede byrde kapitaliseret.

## Kapitalisering af byrder

Byrder kapitaliseres efter dansk rets almindelige regler (om erstatning) til byrdens værdi for den berettigede.

- Dermed er vurdering helt anderledes end vurderingen efter RPL § 573, stk. 2, 1. pkt.

## Retsvirkning af bortfald

Rettigheder bortfalder ved hammerslag ved endelig auktion.

- *Forpligtelser* efter lejekontrakter bortfalder dog ikke.
- Udlejer har dog en tåleforpligtelse efter TL § 3.

## Relevant materiale

---

Pensum

- Lejeret 1, Halfdan Krag Jespersen, 1989, side 87-92.
- Depositum, forudbetaling og indskud, Festskrift for Dansk Selskab for Boligret, Halfdan Kragh Jespersen, 1996

Anbefalet materiale

- Karnov. Fås bl.a. i et særtryk med leje- og boliglove.