

Ophævelse af lejeaftalen

Erhvervslejeret

Eksamensspørgsmålet

Ophævelse af lejeaftalen

- Det formueretlige udgangspunkt
- Hæveerklæringen
- Modregning og deponering
- Betalingsmisligholdelse
- Erstatning
- Udsættelse

Introduktion

Aftaleretlige betragtninger – Det formueretlige udgangspunkt

- Ophævelse er et påbud.
 - Ophævelsens retsvirkninger indtræder, når ophævelsen kommer frem til modtager.
- Ophævelsen er også et løfte.
 - Ophævelsen kan ikke tilbagekaldes, når den er kommet til modtagers kundskab.
- Er uberettiget ophævelse ansvarspådragende?
 - Ja, hvis ophævelsen indebærer en anticiperet væsentlig misligholdelse.
 - F.eks. kan lejers ophævelse give formodning for at der ikke betales leje fremover.
 - Den kan berigtiges indtil den er kommet til modtagerens kundskab.

Hæveerklæringen

- Ophævelse sker ikke automatisk, men *kræver en dispositiv handling*.
- Der er **ingen formkrav** til hæveerklæringen.
 - U 1994.506/1 Ø
 - (En hæve-erklæring kan udformes som en rekvisition til fogedretten om en udsættelse af lejemålet.)
 - Sagen angik udsættelse af et lejemål på grund af manglende betaling af skyldig leje.
 - Er var fremsat påkravsskrivelse, men ingen ophævelseserklæring.
 - I fogedretten fastholdt U udsættelsesbegæringen og anførte, at indgivelse af sagen til fogedretten må sidestilles med en ophævelse af lejemålet.
 - En hæveerklæring kan udformes som en rekvisition til fogedretten om en udsættelse af lejemålet, men først have virkning som ophævelseserklæring fra det tidspunkt hvor L bliver bekendt med, at rekvisitionen er indgivet.
 - U havde ikke lavet en hæveerklæring, men havde sendt det til Fogedretten.
- Det må dog stå modparten klart, at der er tale om ophævelse.
 - Også faktisk fraflytning og aflevering af nøglerne, må (efter omstændighederne) betragtes som ophævelse.

Lejers ophævelse

- Lejeren kan ophæve efter EL § 17, stk. 2, 19 og 22 samt efter dansk rets almindelige regler.
 - Forsinkelse – EL § 17, stk. 2.
 - Hvis forsinkelsen er væsentlig, og ikke af U måtte forudsættes at være uvæsentlig for L.
 - Der skal være fremsat påkrav overfor U (efter at forsinkelsen er indtrådt).
 - Mangler – EL § 19
 - U skal have adgang til at afhjælpe manglerne.
 - Der skal således gives påkrav om afhjælpning.
 - Gælder såvel oprindelige som efterfølgende mangler.
 - Oprindelige mangler er i forhold til hvad der var aftalt. Er lejemålet besigtiget inden leje, da som beset.
 - 2 ugers frist til at gøre oprindelige mangler gældende, jf. EL § 21. (Dog ikke skjulte mangler)
 - Ved efterfølgende mangler må L reklamere rimelig hurtigt.
 - Der kan ikke længere hævses når manglen er afhjulpet. EL § 19, stk. 2.
 - Retsmangler – EL § 22
 - Hvis L brug af det lejede indskrænkes væsentligt, eller der er udvist svig.
 - Ansvarsfraskrivelse muligt, jf. stk. 2.
- For så vidt angår lejers ophævelse kan også andre ophævelsesgrunde aftales.
- Ophævelse kræver væsentlighed.
 - Misligholdelsen behøves ikke at kunne tilregnes udlejer.

Ophævelsesgrunde – udlejers

- EL § 72
 - Ophævelsesgrundene i § 69 er udtømmende angivet.
 - (Dog opsamling i nr. 11)

Pligtig pengeydelse

- Betalingsmisligholdelse, ELL § 69, stk. 1, nr. 1
- ”Pligtig pengeydelse”
 - **Alle forfaldne krav**, der *udspringer af EL eller af lejeaftalen*, er ”pligtig pengeydelse”. EL § 69, stk. 2.
 - Flere betalinger er i loven gjort til pligtig pengeydelse, og der har tidligere været en række sager herom i grænsetilfælde.
 - Man kan spørge om der kan sluttet modsætningsvist vedrørende ikke nævnte ydelser.
 - U 2000.905 H
 - Som udgangspunkt må alle pengeforpligtelser, som påhviler lejeren, samt accessorier hertil i form af morarenter og sagsomkostninger anses for omfattet af udtrykket ”anden pligtig pengeydelse”
 - => Ethvert krav der udspringer af retsforholdet er pligtig pengeydelse.
 - under forudsætning af, at der ikke består nogen rimelig tvivl om forpligtelsen.
 - Tvivl om hvad der skal forstås herved. Det kan sigte på fagedforretningen. Det kan også anses for en selvstændig betingelse.
 - U var blevet tilkendt erstatning som følge af L's vanrøgt af det lejede, LL § 34, stk. 4
 - Da kravet forfaldt til betaling og L ikke betalte hævde U lejeaftalen
 - HR:

- U var berettiget til at hæve, da der var tale om anden pligt pengeydelse

Lejers modregningsret

- UP: Dansk rets almindelige regel er, at
 - modregning kan ske med alle komputable (fx penge mod penge) modkrav. (konnekse og forfaldne)
- Modif:
 - En undtagelse til denne regel er, at hvor kreditor efter hovedfordringen har særlige beføjelser, kan modregning ikke ske med **uklare krav**.
 - Klarheden skal forelægge på ophævelsestidspunktet. Klarhed = endelig fastslået (fx ved dom).
 - → Hovedfordringen i lejeforhold er sikret ved at lejer kan udsættes.
 - => modregning kan efter almindelige regler ikke ske ved uklare krav.
 - T:BB 2008.510 Ø
 - Ejendommens rulletrapper og elevator, hvis funktionsdygtighed skulle sikres af udlejer, havde i perioder været ude af drift.
 - Uanset dette fandtes eksistensen og størrelsen af lejers påståede krav på afslag i lejen samt erstatning ikke at have en sådan klarhed, at kravet kunne modregnes i lejebetalingen.
 - => aldrig rådgive en lejer til modregning uden sikkerhed (ved dom) for sit modkrav.
 - L tager en **standpunktsrisiko**, da U kan hæve aftalen, hvis L's modregningsadgang ikke består.
 - U er kun afskåret fra at hæve hvis L's krav er klart
 - Klarhed skal foreligge på ophævelsestidspunktet
 - Modregning sker ved at L giver U modregningserklæring.
 - Modregningserklæringen fungerer således som betaling.

Deponering

- Kan kun ske med frigørende virkning efter deponeringsloven.
 - Fordringshaveremora eller
 - Tvivl om rette kreditor

Betalinger

- UP: Pengeskyld er bringeskyld, jf. GBL § 3
 - Lejer skal anvise et betalingssted her i landet, jf. EL § 42.
- Modif:
 - Lejer altid kan betale til et pengeinstitut, jf. EL § 42, 3. pkt.
 - Har særlig betydning ved beregning af tidspunktet for betalingen.
 - Normalt er der betalt når pengene er til rådighed for modtager.
 - Afvigelse: når indbetaling er sket.
 - Evt. forsinkelse fra debitering på L's konto til indsættelse på U's konto er U's risiko.
 - T:BB 2005.424 – Ved **homebanking** anses betaling for sket, når beløbet er trukket på lejers konto
 - Udlejer havde ikke modtaget pengene, da han skrev skrivelsen.
 - Det havde i dette tilfælde taget 3 dage fra pengene var trukket på L's konto til de kunne ses på U's konto.
- **Betalingstid** følger af EL § 43, stk. 2.
 - Forfaldstid

- Misligholdelsen regnes fra denne dag.
- Løbedage
 - Rettidig hvis betalt 3. hverdag inden kl. 24.00.

Påkrav ved for sen betaling

- Inden ophævelse skal der være sendt et påkrav efter EL § 69, stk. 3, som skal opfylde følgende betingelser:
 - Skriftligt
 - Afgivet efter sidste rettidige betalingsdag
 - Skal være skrevet og udfyldt efter sidste rettidige betalingsdag, kan altså ikke sendes med post dagen inde retlig betalingsdag, så modtageren har det efter rettidige betalingsdag.
 - Tre dages betalingsfrist
 - Indhold ”Senest 3 dage”
 - Trussel om ophævelse
 - Der skal skrive at der er mulighed for ophævelse.
 - Truslen må alene angå pligtig pengeydelse
 - Hvis der er flere forhold, skal det være angivet hvilket krav truslen vedrører.
 - Restancen skal være korrekt beregnet
 - Skal være klart angivet hvilke betalinger der er i restance.
 - L skal have mulighed for at afværge ophævelsen af lejeforholdet.
 - Retspraksis er meget streng overfor U på dette område.
- L's risiko, at han ikke er hjemme til at modtage.

Ophævelseshindringer

- Ikke hvor misligholdelsen er uvæsentlig. EL § 70, stk. 1.
 - Vær opmærksom på, at retspraksis er meget videre end den i dansk ret almindelige væsentlighedsbedømmelse,
 - I erhvervsforhold sandsynligvis nærmere på den almindelige regel end ved boliglejemål.
 - herunder tillægges subjektive forhold fra tid til anden vægt.
 - F.eks. hvis lejer har været syg.
 - Adskiller sig fra dansk rets almindelige regel.
- **Misligholdelsen skal bestå ved ophævelsen**, jf. EL § 70, stk. 2, for de mest almindelige former for misligholdelse, jf. § 69, stk. 1, nr. 1-6.
 - Selvstændig betydning hvor udlejers påkrav er ugyldigt.
 - Ophævelse sker når påbuddet er kommet frem → fx betaling kan ske indtil da.
 - I modsætning til betalingspåkravet er det afgørende for ophævelsen, at den *kommer frem* efter sidste rettidige betalingsdag (i modsætning til afgives).

Retsvirkning af ophævelse

- Begge parter forpligtelse, til at stille sin ydelse til rådighed for den anden, ophører.
- Lejeren skal **fraflytte straks**. EL § 71.
 - Fraflytter L ikke → kan denne udsættes med fogedens hjælp. (hvis berettiget ophævelse)
 - Fraflytning vil normalt kunne betragtes som sket når nøgler er afleveret.
 - Fremlejere vil blive udsat, uanset om de har misligholdt deres aftale.

- Husk tabsbegrænsning, jf. § 71, stk. 2.
- Lejer skal **betale leje**
 - indtil lejer kunne være fraflyttet med aftalt varsel.
- Lejeaftalen bortfalder i sin helhed herunder lejers rettigheder over ejendommen eller ret til af afstå lejeaftalen.
 - Der kan være direkte aftalt, hvorledes der skal forholdes ved misligholdelse.
- Lejers brug er retsstridig.
 - Ansvar efter casus mixtus cum culpa. (nærmer sig objektivi ansvar)
 - => hæfter for skader indtil forholdets ophør.

Udlejers erstatningskrav

- Lejer skal betale leje for tiden indtil lejer kunne fraflytte med aftalt varsel. (i boliglejeloven "sædvanlig varsel") - EL § 71, stk. 1.
 - Kan udlejer vælge ikke at hæve, men fastholde?
 - Nej: T:BB 2002.211 Ø
 - Ja: T:BB 2007.334 B
 - Udlændingestyrelsen indgår en lejeaftale.
 - God begrundelse med gennemgang af momenter.
- Annullationsadgang for lejer
 - Kan det være det som landsretten overvejede? Ingen ved det.
 - Betingelser:
 - Offergrænsebetrægtninger.
 - Byrden for lejer overstiger "glæden" for udlejer.

Relevant materiale

- Pensum
 - Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, Anne Louise Husen og Tove Flygare, 2003, kapitel 3.
 - T:BB 2004.95, Annullation af uopsigelige lejeaftaler - en kommentar til T:BB 2002.211 Ø
- Anbefalet materiale
 - Karnov. Fås bl.a. i et særtryk med leje- og boliglove.