

Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse



**Kandidatafhandling udarbejdet af
Sasia Damtoft & Bettina Thomsen**

Cand.merc.jur 2008 – Aalborg Universitet

Forord

Denne kandidatafhandling er udarbejdet i forårssemesteret 2008 på cand.merc.jur-uddannelsen ved Aalborg Universitet, Juridisk Institut, under vejledning af Ph.d. adjunkt, Louise Faber.

Afhandlingens titel er »*Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse*«, og indeholder en lejeretlig analyse understøttet af obligationsretlige betragtninger.

Aalborg, den 29. maj 2008

Bettina Thomsen

Sasia Damtoft

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	6
2. Betalingsmisligholdelse	8
2.1. Pligtige pengeydelse	8
2.2. Pengedebitors forpligtelser	11
2.2.1. Rette tid	11
2.2.2. Rette sted	13
2.2.3. Rette beløb	15
2.2.4. Rette modtager	17
2.3. Misligholdelse kontra ikke-misligholdelse	18
2.3.1. Detentionsret	19
2.3.2. Modregningsret	20
2.3.3. Fordringshavermora	23
2.4. Påkrav	24
2.4.1. Påkravets formkrav	25
2.4.2. Påkravsgebyr	29
2.4.3. Påkravets afgivelse	32
2.4.4. Påkravets adressering	35
2.4.5. Krydsning af betaling og påkrav	36
2.5. Misligholdelsens væsentlighed	38
2.5.1. Restancens størrelse	39
2.5.2. Forsinkelsens varighed	40
2.5.3. Restancens størrelse sammenholdt med forsinkelsens varighed	43
2.5.4. Lejers betalingsmønster	46
2.5.5. Lejers manglende evne og vilje	47
2.6. Sammenfatning	54
3. Ophævelse	56
3.1. Ophævelsens formkrav	56
3.2. Ophævelsens afgivelse	58
3.3. Ophævelsens adressering	59
3.4. Krydsning af betaling og ophævelse	59
3.5. Ophævelsens bortfald ved udlejers passivitet	61
3.6. Sammenfatning	63
4. Retsvirkninger af udlejers ophævelse	65

4.1. Retsvirkninger af en retmæssig ophævelse.....	65
4.1.1. Lejers pligt til fraflytning.....	66
4.1.2. Lejers pligt til at betale leje.....	66
4.1.3. Lejers pligt til at erstatte ethvert tab	70
4.1.4. Erstatningskravets bortfald ved udlejers passivitet.....	72
4.1.5. Udlejers tabsbegrænsningspligt	74
4.1.6. Lejers uretmæssige brug	77
4.1.7. Lejers ansvar for skade	78
4.1.8. Udlejers ulovlige selvtægt	79
4.1.9. Udlejers tilbageholdsret	81
4.2. Retsvirkninger af en uretmæssig ophævelse.....	83
4.3. Sammenfatning	85
5. Konklusion.....	87
6. Summary	90
7. Litteraturliste.....	92
8. Domsregister.....	96

1. Indledning

Oprindeligt blev lejeaftaler hovedsageligt reguleret af formuerettens bærende princip om aftalefrihed. I 1934 blev der imidlertid nedsat et udvalg med den opgave at udarbejde et lovforslag indeholdende mere almindelige regler om retsforholdet.¹ Obligationsretten har dog fortsat stor betydning, idet dens bagvedliggende principper stadig inddrages i retsforholdet mellem udlejer og lejer. Det nedsatte udvalg foreslog blandt andet, at udlejer, ifølge lejeloven, skulle være berettiget til at ophæve et lejemål, såfremt lejers ydelse ikke betaltes senest den tredje søgnedag efter forfaldsdagen. Dette blev indsat i § 67, stk. 1, nr. 1, i Lejeloven af 1937.² Formålet med lejelovens præceptive ophævelsesbestemmelser var at sætte virkelige lovregler i ensidige fastsatte kontraktvilkårs sted, således begge parter interesser blev iagttaget.³ Nærværende afhandling opbygges således, den kronologisk følger de betragtninger, som udlejer skal gøre sig i forbindelse med lejers misligholdelse. Behandlingen omhandler alene udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, idet der afgrænses fra lejelovgivningens øvrige ophævelsesgrunde.

Der skal tages højde for mange aspekter ved udlejers ophævelse, og det vil i afhandlingen blive undersøgt, hvad der ifølge lejelovgivning og retspraksis er gældende ret på området. Desuden vil det blive behandlet, hvorvidt lejeretten er i overensstemmelse med obligationsretten. Herunder vil det i visse tilfælde blive diskuteret, om eventuelle fravigelser er hensigtsmæssige.

Ved udarbejdelsen af afhandlingen anvendes som udgangspunkt den retsdogmatiske metode, idet det først og fremmest ønskes behandlet, hvad gældende ret *er*. Imidlertid indbefatter afhandlingen tillige en retspolitisk tilgang, idet det belyses, hvorvidt gældende ret findes at være hensigtsmæssig. I afhandlingen anvendes lejeloven (LL) og erhvervslejeloven (ELL) samt en række andre love – hovedsageligt indenfor obligationsretten. Der anvendes desuden lovforarbejder, hvor det er relevant, samt retspraksis indenfor lejeret og obligationsret. Den anvendte retspraksis er hovedsageligt fra Ugeskrift for Retsvæsen, men tillige fra Grundejernes Domssamling, Tidsskrift for Bygge- og Boligret, Fuldmægtigen, Juristens Domssamling samt afgørelser refereret i Fagligt Nyt. Afgørelser fra Højesteret tillægges størst præjudikatværdi. Ovenstående retskildeanvendelse suppleres med litteratur omhandlende såvel lejeret som obligationsret.

¹ Jf. Betænkning angivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934, side 7.

² Jf. L 1937 54.

³ Jf. Betænkning angivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934, side 50-51.

Hovedsageligt anvendes dansk litteratur, men idet obligationsrettens grundsætninger i helhed er enslydende i de nordiske lande, suppleres den danske litteratur i begrænset omfang af norsk litteratur.

Afhandlingens problemfelt er således:

»Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse.«

2. Betalingsmisligholdelse

Kreditor kan i et gensidigt bebyrdende retsforhold hæve en aftale, såfremt debitor misligholder med betalingen. Dette almindelige obligationsretlige princip grunder i, at ydelserne er vederlag for hinanden, hvorfor retten til en ydelse er betinget af, at modydelsen præsteres.⁴ Idet der er tale om et gensidigt bebyrdende retsforhold, er pengedebitor identisk med realkreditor, ligesom pengekreditor er identisk med realdebitor. I forbindelse med betalingsmisligholdelse er lejer således pengedebitor, mens udlejer er pengekreditor. I lejerforhold skal såvel lejer som udlejer præstere en løbende ydelse, uden at den enkelte ydelse medfører en gradvis afvikling af skyldforholdet. Der skal dermed ske en kontinuerlig opfyldelse fra begge parter side.⁵

LL § 93, stk. 1, litra a og ELL § 69, stk. 1, nr. 1, hjemler udlejers ophævelse af lejeaftalen med lejer i tilfælde af dennes misligholdelse. Ifølge bestemmelsen kan udlejer hæve, *»når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt.«* Dette udgangspunkt modificeres dog af LL § 94, stk. 1 og ELL § 70, stk. 1, hvoraf det fremgår, at *»skønnes det forhold, der lægges lejer til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejer ikke hæve lejeaftalen.«* Dette følger ligeledes af den almindelige obligationsret. Hermed skal der ifølge obligationsretten såvel som ifølge lejeretten foretages en væsentlighedsvurdering for at afgøre, om der kan ske ophævelse.

Ifølge LL § 96 kan reglerne i lejelovens kapitel XIV om udlejers ret til at hæve lejeaftalen *»ikke fraviges således, at udlejer skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 93, jf. § 94 nævnte.«* ELL § 72, 1. pkt., fastslår på tilsvarende vis, at erhvervslejelovens kapitel 12 ikke kan fraviges til skade for lejer. Det følger således heraf, at ovennævnte bestemmelser er præceptive.

2.1. Pligtige pengeydelse

Ifølge ELL § 69, stk. 2, forstås pligtige pengeydelse som *»forfaldne krav, der udspringer af denne lov eller lejeaftalen.«* I modsætning til denne generelle bestemmelse opregnes der i en række af lejelovens bestemmelser konkrete krav, der er pligtige pengeydelse, jf. nedenstående behandling. Lejelovens opregning er imidlertid ikke udtømmende, idet Højesteret har fastslået, at alle pengeforpligtelse, som i medfør af lejelovgivningen eller

⁴ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 17-18.

⁵ Jf. *Viggo Hagstrøm*: Obligasjonsrett, side 229.

lejeaftalen påhviler lejer samt accessorier hertil, som udgangspunkt må anses for omfattet af udtrykket pligtig pengeydelse, jf. **UfR 2000.905 H**, som behandles senere.

I LL § 34, stk. 1, 1. pkt., fastslås følgende: *»Udlejer kan i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje«*. Parterne kan således aftale, at lejer skal erlægge et depositum, som skal stå til sikkerhed for lejers forpligtelser ved fraflytning.⁶ I tidligere trykt retspraksis ansås depositum ikke for at være omfattet af udtrykket pligtig pengeydelse, jf. eksempelvis **GD 1993/25 Ø**.

GD 1993/25 Ø: Det var i lejekontrakten aftalt, at lejer skulle betale 11.250 kr. i depositum, men lejer indbetalte alene 8.000 kr. Udlejer sendte et påkrav om betaling af det resterende skyldige depositum, en senere lejerestance samt et påkravsgebyr. Landsretten fandt, at depositum ikke var kvalificeret som en pligtig pengeydelse i lejeloven, og manglende betaling heraf kunne derfor ikke danne grundlag for en ophævelse.

I Lejeloven af 1994 blev der i § 34, stk. 1, sidste pkt., indsat en bestemmelse, hvorefter *»depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet«*, såfremt det er aftalt, at lejer skal erlægge et sådan beløb.⁷ I bemærkningerne til lovforslaget blev ændringerne vedrørende lejers betaling af depositum foreslået. Heriblandt blev det foreslået fastsat, at depositum skulle være pligtig pengeydelse i lejeforholdet.⁸ Man gjorde hermed op med den praksis, der blandt andet kom til udtryk i **GD 1993/25 Ø**. Depositum kan betales før eller samtidig med lejemålets overladelse til lejer, men alternativt kan det aftales, at betalingen først skal falde senere, eventuelt i afdrag. Betales depositum ikke i overensstemmelse med aftalen, vil udlejer kunne ophæve lejeaftalen, såfremt lejers misligholdelse er væsentlig, jf. LL § 94, stk. 1.

»Udlejer kan ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder«, jf. LL § 34, stk. 1, 3. pkt. Denne forudbetalte leje betales som sikkerhed for huslejen i perioden fra opsigelse til lejemålets ophør.⁹

Såfremt udlejer gennemfører en lejeforhøjelse, kan eventuelt depositum og forudbetalt leje kræves reguleret, jf. LL § 34, stk. 3. Bestemmelsens stk. 4 fastslår, at *»regulering af depositum og forudbetalt leje efter stk. 3 er pligtig pengeydelse i*

⁶ Jf. Louise Faber: Afståelsesret og andre former for lejerskifte, side 49.

⁷ Jf. L 1994 419.

⁸ Jf. LFF 1994-04-06 nr. 229 Forslag til lov om ændring af lov om leje mv.

⁹ Jf. Louise Faber: Afståelsesret og andre former for lejerskifte, side 49.

lejerforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.« Såfremt lejer ikke betaler denne regulering, kan det således begrunde udlejers ophævelse.

Det følger direkte af LL § 93, stk. 1, litra a, at leje er en pligtig pengeydelse. Hvis udlejer forhøjer lejen, vil denne forhøjelse være en del af lejen, og dermed være omfattet af begrebet pligtig pengeydelse. Såfremt lejen eller forhøjelsen ikke betales, kan misligholdelsen begrunde udlejers ophævelse.

Leje omfatter ikke nødvendigvis blot betaling for brugsretten til det lejede, men kan tillige omfatte betaling for øvrige rettigheder. I det tilfælde at lejemålet er udlejet møbleret, kan lejen tillige dække betaling for møblerne, jf. eksempelvis **UFR 1971.380/2 Ø**. På tilsvarende vis kan lejebetaling i erhvervslejemål dække betaling for leje af maskiner tilknyttet den faste ejendom. Såfremt der i tilknytning til lejemålet tillige betales for andre rettigheder, og dette reguleres i samme kontrakt, vil manglende betaling af disse kunne medføre ophævelse af det samlede lejemål.¹⁰

Det følger af LL § 36, stk. 3, at udgifter til opvarmning og varmt vand er pligtige pengeydelse. Da udlejer ifølge LL § 38 kan forlange, at lejer skal betale a conto-bidrag til dækning af dennes andel af udgifterne, må det følge heraf, at a conto-bidraget på tilsvarende vis er en pligtig pengeydelse. Såfremt betalingen for vandforbrug fordeles efter målere, er a conto-betalingerne og årsafregningen, ifølge LL § 46j, stk. 6, pligtige pengeydelse.

For at udlejer kan gøre brug af sin ret til ophævelse, forudsætter det, at der forinden afgives et påkrav. Se nærmere i *afsnit 2.4. Påkrav*. Det hertil hørende gebyr er ifølge LL § 93, stk. 2, sidste pkt., ligeledes en pligtig pengeydelse.

Betales lejen ikke rettidigt er udlejer berettiget til morarenter, jf. renteloven § 3, stk. 1. I **UFR 1996.347 Ø** kommer fogedretten frem til, at de pågældende morarenter ikke kan indregnes i restancen, idet morarenter ikke er udtrykkeligt angivet som pligtig pengeydelse i lejeloven, samt at renterne ikke er fastslået ved dom. Østre Landsret ændrer derimod afgørelsen og fastslår, at krav om renter af for sent betalt leje er pligtig pengeydelse i lejerforhold.

Desuden fastslår senere praksis som nævnt, at lejelovens opregning af pligtige pengeydelse ikke er udtømmende, jf. **UFR 2000.905 H**.

UFR 2000.905 H: I sagen havde udlejer konstateret, at der var et sådant svineri i lejligheden, at omgående rengøring var nødvendig for at undgå yderligere skade. Det blev fastslået ved dom, at lejer var

¹⁰ Jf. *Anne Louise Husen & Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, side 154.

erstatningsansvarlig for de arbejder, som udlejer havde måttet udføre. Idet lejer efter påkrav fortsat ikke betalte det skyldige erstatningsbeløb, ophævede udlejer lejeaftalen. Højesteret fastslog, at som udgangspunkt må alle pengeforpligtelser i henhold til lejelovgivningen eller lejeaftalen anses for omfattet af udtrykket pligtig pengeydelse, såfremt der ikke består nogen rimelig tvivl om forpligtelsen.

I sagen var udlejers erstatningskrav fastslået ved endelig dom, hvorfor der ikke kunne bestå nogen rimelig tvivl om forpligtelsen. Hermed kunne den manglende betaling af erstatningen berettige udlejers ophævelse, jf. LL § 93, stk. 1, litra a. For at der ikke består nogen rimelig tvivl om forpligtelsen, må det således forudsættes, at udlejers krav er fastslået ved dom eller kendelse, at der er enighed om kravets eksistens, eller at udlejer på anden vis kan dokumentere lejers restance. Højesterets afgørelse ændrede således det hidtidige udgangspunkt, som blandt andet var udtrykt i **Fm 1995.8 Ø, T:BB 1998.306 V** og **UfR 1999.1632/2V**, hvorefter retten ikke ville anerkende andre end de i loven opregnede tilfælde af pligtig pengeydelse som hævegrundlag.¹¹ Det ses nu af retspraksis, at alle pengeforpligtelser i henhold til lejelovgivningen eller »lejeaftalen« som udgangspunkt må anses for omfattet af udtrykket pligtig pengeydelse. Hermed er der ingen forskel på, hvad der følger af lejeloven og erhvervslejeloven. Sidstnævnte fastslår som nævnt, at pligtige pengeydelse forstås som »forfaldne krav, der udspringer af denne lov eller lejeaftalen.«

2.2. Pengedebitors forpligtelser

I henhold til det obligationsretlige udgangspunkt skal en pengeydelse præsteres til rette tid, på rette sted, med rette beløb og til rette modtager. Såfremt debitor ikke præsterer ydelsen i overensstemmelse hermed, vil der som udgangspunkt være tale om en misligholdelse, der, såfremt den er væsentlig, kan begrunde kreditors ophævelse af aftalen.

2.2.1. Rette tid

I forhold til førstnævnte krav om betaling til rette tid sonderer man mellem frigørelsestid, forfaldstid og handlingstid. Frigørelsestidspunktet er det tidligste tidspunkt, hvor debitor har ret til at erlægge sin ydelse, mens en ydelses forfaldstid er det tidligste tidspunkt, hvor

¹¹ Jf. *Anne Louise Husen & Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, side 158, *Karin Laursen: Erhvervslejeret*, side 444-445 og *Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund: Boliglejeret*, side 422.

kreditor kan kræve ydelsen erlagt. Såfremt kreditors forhold bevirker, at debitor ikke kan erlægge sin ydelse i frigørelsestiden, foreligger der fordringshavermora.¹²

Det følger af obligationsretten, at man som udgangspunkt skal henholde sig til aftalen mellem parterne, hvorfor debitor skal erlægge sin ydelse på den aftalte forfaldsdag, jf. **UfR 1973.862 V**.

UfR 1973.862 V: Sagen omhandlede køb af fast ejendom, hvor det var aftalt, at køber skulle erlægge kontant betaling ved skødets underskrift. Skødet blev underskrevet den 4. august, og efter at sælger adskillige gange havde rykket for betalingen, ophævede han købet den 31. august. Først den følgende dag fremsendte købers advokat købesummen til sælgers advokat. Landsretten fandt, i modsætning til byretten, at der forelå en væsentlig forsinkelse, idet forfaldstiden var indtrådt den 4. august.

Det følger således af ovenstående dom, at såfremt parterne har aftalt en forfaldsdag, er debitor forpligtet til at erlægge sin ydelse på denne dag. Forfaldstiden er således det skæringspunkt, hvorfra ikke-erlæggelse er misligholdelse. Dersom forfaldstiden ikke er fastsat i aftalen, er *»skyldneren forpligtet til at betale gælden, så snart fordringshaveren forlanger det...«*, jf. gældsbrevslovens § 5, stk. 1. Inden for det lejeretlige område vil parterne sædvanligvis have aftalt et forfaldstidspunkt i kontrakten, men hvis dette ikke er tilfældet, reguleres det af gældsbrevslovens princip. Selv i de tilfælde hvor forfaldsdagen er aftalt mellem parterne, er det et obligationsretligt udgangspunkt, at *»hvis et gældsbrevs forfaldsdag eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag eller en lørdag eller på grundlovsdagen den 5. juni, udskydes forfaldsdagen, henholdsvis sidste rettidige betalingsdag, til følgende søgnedag«*, jf. gældsbrevslovens § 5, stk. 2, 1. pkt. Tilsvarende gælder efter lejelovgivningens præceptive regler, jf. LL § 33, stk. 3, 1. pkt. og ELL § 43, stk. 2, 1. pkt.

Handlingstiden er det tidspunkt eller tidsrum, hvor debitor er pligtig at erlægge sin ydelse.¹³ Såfremt forfaldstid og handlingstid ikke er sammenfaldende, benævnes tiden herimellem for løbedage, og betaling indenfor dette tidsrum anses som rettidig. Ifølge gældsbrevslovens § 5, stk. 3, gives der syv løbedage, såfremt et gælds brev lyder på betaling i juni eller december termin. På tilsvarende vis gives der løbedage i lejelovgivningens præceptive bestemmelser, idet LL § 33, stk. 3, 2. pkt. og ELL § 43, stk.

¹² Jf. *Bernhard Gomard: Obligationsret – 1. Del, side 85-87, Henry Ussing: Obligationsretten – Almindelig Del, side 44-45 og Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 49.*

¹³ Jf. *Bernhard Gomard: Obligationsret – 1. Del, side 86, Henry Ussing: Obligationsretten – Almindelig Del, side 45 og Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 48.*

2, 2. pkt., anfører, at »betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen.« Betaling inden kl. 24.00 på sidste rettidige betalingsdag vil således være rettidig.¹⁴

Lejeretten følger den almindelige obligationsret, hvorefter forfaldsdagen ikke udskydes ved løbedage. Se **UfR 1979.960 H**, hvor Højesteret fastslog, at det følger af dansk ret, at løbedage ikke bevirker udskydelse af forfaldsdagen. Løbedagene giver således blot debitor en yderligere frist til berigtigelse af betalingen, og kreditor kan ikke gøre brug af sine misligholdelsesbeføjelser, såfremt debitor betaler indenfor denne frist. At selve forfaldstiden ikke udskydes får tillige den betydning, at såfremt debitor først betaler efter løbedagenes udløb, beregnes morarenter allerede fra forfaldsdagen.¹⁵

Under visse omstændigheder kan det være nødvendigt, at kreditor retter påkrav til debitor, forinden en aftale ophæves. Hvis parterne har aftalt en bestemt forfaldstid eller den på anden vis kan fastslås, vil det dog ifølge obligationsretten som udgangspunkt være unødvendigt at afgive påkrav.¹⁶ Ifølge LL § 93, stk. 2, 1. pkt. og ELL § 69, stk. 3, 1. pkt., kan udlejer imidlertid »kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejereren ikke har berigtiget restancen senest tre dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejereren«. Det vil således sige, at lejeretten fraviger det obligationsretlige udgangspunkt i den henseende, at udlejer skal afgive skriftligt påkrav forud for en eventuel ophævelse af lejemålet. Nærmere fremstilling om påkrav i leje forhold følger i *afsnit 2.4. Påkrav*.

2.2.2. Rette sted

Det obligationsretlige udgangspunkt om rette sted er udtrykt i gældsbrevslovens § 3, stk. 1, 1. pkt., hvor det anføres, at »er der ikke truffet aftale om betalingsstedet, skal betaling erlægges på fordringshaverens bopæl, eller, hvis han driver forretning, på forretningsstedet.« Det vil således sige, at udgangspunktet er, at »pengeskyld er bringeskyld«.

I lejelovgivningen følger det af LL § 32 og ELL § 42, at udlejer skal anvise et betalingssted her i landet. Såfremt der ikke er anvist et betalingssted, skal lejen betales på

¹⁴ Jf. *Finn Haargaard*: Lejefogedsager, side 1.

¹⁵ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 1. Del, side 93 og *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 377.

¹⁶ Jf. *Henry Ussing*: Obligationsretten – Almindelig Del, side 48-49 og *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 220.

udlejers bopæl. Hermed er det lejeretlige udgangspunkt i overensstemmelse med det obligationsretlige.¹⁷

Såfremt det ikke medfører væsentlig ulempe eller udgift for debitor, kan kreditor forlange, at betalingen erlægges et andet sted i landet, jf. gældsbrevslovens § 3, stk. 2. Hvis kreditor har ytret ønske om, at ydelsen skal præsteres til et pengeinstitut, har debitor pligt hertil. Er der derimod tale om en forbruger, har denne altid ret til at betale til et pengeinstitut, jf. kreditaftalelovens § 25. Det kan diskuteres, om gældsbrevslovens § 3 fortsat er udtryk for et almindeligt gældende princip i dansk ret, eller om der sker en udvikling i retning af, at et pengeinstitut i almindelighed skal accepteres som rette betalingssted. På den ene side viser en betaling til et pengeinstitut, at debitor har viljen til at betale, på samme vis som hvis han betaler kontant til kreditor. På den anden side er der en risiko for, at kreditor modtager betaling uden at være vidende herom. Det må dog antages, at gældsbrevslovens § 3 fortsat er udtryk for den almindelige regel i dansk ret.¹⁸ I de tilfælde, hvor debitor har ret til at betale til et pengeinstitut, må indbetaling hertil på sidste rettidige betalingsdag anerkendes som rettidig betaling.

På samme vis som en forbruger har en lejer ret til, med frigørende virkning, at betale til et pengeinstitut, jf. LL § 32, sidste pkt. samt ELL § 42, sidste pkt.¹⁹ I det tilfælde betalingen sker rettidigt til et pengeinstitut, er det således udlejers risiko, at betalingen kommer rettidigt frem til udlejers konto. Ligeledes bærer udlejer risikoen for, at betalingen i det hele taget kommer frem, jf. **UfR 1997.632 V**.

UfR 1997.632 V: I sagen havde lejer betalt lejen med postanvisning. Udlejer havde imidlertid ikke modtaget betalingen, og ophævede lejemålet. Ifølge fogedretten kunne betaling med postanvisning ikke sidestilles med betaling til et pengeinstitut. Da udlejer ikke havde anvist eller accepteret sådanne betalinger, bar lejer risikoen for, at de indbetalte beløb ikke var kommet frem. Hermed var ophævelsen berettiget. Vestre Landsret ændrede imidlertid afgørelsen med den begrundelse, at betaling med postanvisning måtte sidestilles med betaling til et pengeinstitut. Udlejer bar under disse omstændigheder risikoen for, at lejebetalingen ikke kom frem. Idet lejer således ikke havde misligholdt, havde betingelserne for afgivelse af påkrav ikke været til stede.

Ud fra Landsrettens begrundelse kan det konkluderes, at betaling med postanvisning medfører de samme retsvirkninger, som betaling til et pengeinstitut. Desuden viser afgørelsen, at indbetaling til et pengeinstitut på sidste rettidige betalingsdag anerkendes om

¹⁷ Jf. *Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund*: Boliglejeret, side 158.

¹⁸ Jf. *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 121-122.

¹⁹ Jf. *Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund*: Boliglejeret, side 158.

rettidig betaling. Dette betyder, at indtil det tidspunkt hvor lejer foretager indbetalingen i pengeinstituttet, bærer han risikoen for, at den kommer rettidigt frem til pengeinstituttet. Når indbetalingen således er sket, overgår risikoen til udlejer, og betalingen vil i alle tilfælde anses for at være kommet frem. Skulle pengeinstituttet således begå en fejl, eller kommer pengene af andre grunde ikke frem til lejers konto, vil lejers betaling til trods herfor fortsat betragtes som rettidig. Lejer bærer imidlertid betalingsrisikoen, det vil eksempelvis sige risikoen for, at der er dækning på den konto, som der overføres fra.²⁰ Ligeledes bærer lejer risikoen for forsinkelse ved betaling med check, jf. **GD 2003/10 V**, hvor lejer havde bedt et pengeinstitut om at betale sin lejerestance. Når lejer betaler med check, har denne virkning fra den kommer frem.

2.2.3. Rette beløb

Parterne i et kontraktsforhold kan i en aftale fastsætte, hvilket beløb debitor skal erlægge. Foreligger en sådan aftale imidlertid ikke, er det op til de udfyldende regler at fastslå, hvad der skal erlægges. Eksempelvis anføres det i købelovens § 5, at *»er køb sluttet, men intet aftalt om købesummens størrelse, har køberen at betale, hvad sælgeren fordrer, for så vidt det ikke kan anses for ubilligt.«* Samme lovs § 72 bestemmer, at såfremt der er tale om forbruger køb, skal forbrugeren betale, hvad der må anses for rimeligt. Et eksempel på købelovens § 5 ses i **UfR 1969.743 S**.

UfR 1969.743 S: Sagsøgte opkøbte kartofler hos forskellige kartoffelopkøbere og eksporterede disse til England. Sagsøgte rettede henvendelse til sagsøgeren og indgik aftale om køb af kartofler, men uden at aftale nærmere om prisen. Ingen af parterne havde tilvejebragt materiale til belysning af, hvilke priser der betaltes på det pågældende tidspunkt eller nærmere oplysninger om senere opnåede priser. Retten fandt, at da det ikke var gjort gældende, at de priser, der var lagt til grund for sagsøgerens påstand var urimelige, måtte sagsøgte efter købelovens § 5 betale det forlangte.

Det ses af afgørelsens præmisser, at køber skal betale, hvad sælger kræver. Efter købelovens § 5 kan dette princip udelukkende fraviges, såfremt købesummens størrelse må anses for ubillig. I præmisserne udtaler retten, at det ikke var gjort gældende, at de priser, som var lagt til grund for sagsøgerens påstand, var urimelige. Idet retten henviser til købelovens § 5, men samtidig anvender udtrykket *»urimelige«*, som anvendt i § 72, må det

²⁰ Jf. *Finn Haargaard: Lejefogedsager*, side 3.

formodes, at der, i denne sammenhæng, ikke er nogen meningsforskel på udtrykkene »ubilligt« og »urimeligt«.

På det lejeretlige område er udgangspunktet tilsvarende, at lejer skal betale det beløb, der fremgår af lejeaftalen. Der findes dog bestemmelser i lejelovgivningen, der regulerer lejers maksimale betaling. *»Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi«*, jf. LL § 4, stk. 4. Lignende gælder for erhvervslejemål, idet ELL § 9, stk. 2, fastslår, at såfremt lejens størrelse ikke er aftalt, *»anses den for at udgøre det beløb, der svarer til markedslejen i det pågældende lejeforhold.«*

I lejeaftaler vil der almindeligvis være tale om en pengeforpligtelse fra lejers side, men dersom der er aftalt betaling i realydelser, skal forpligtelsen præsteres i den aftalte form. Det vil sige, at lejeretten ligeledes i denne forbindelse følger det obligationsretlige udgangspunkt. Dette kom blandt andet til udtryk i **UfR 1982.1042/2 V**, hvor den månedlige leje skulle udgøre et antal fedesvin. Afgørelsen omhandlede spørgsmålet om udlejers tilbageholdsret, men viser desuden, at betaling kan ske i andet end penge.

Problematikken om rette beløb handler herudover om, i hvilken valuta pengedebitor skal præstere sin ydelse. Såfremt der ikke foreligger en aftale mellem parterne om dette spørgsmål, træder baggrundsretten ind. Ifølge denne er der en almindelig formodning for, at det er betalingsstedets valuta, der er gældende, jf. gældsbrevslovens § 7.²¹ I de tilfælde hvor parterne har aftalt betaling i fremmed mønt, der ikke er gangbar i det pågældende land, hjemler samme bestemmelse muligheden for, at debitor i stedet kan betale i betalingsstedets valuta. Dette princip kan dog fraviges, såfremt kreditor har betinget sig betaling i fremmed mønt.²²

Hvis aftalen lyder på betaling i fremmed valuta, er betalingstidspunktet af afgørende betydning, da valutakurser hastigt kan ændre sig. Hvis debitor ikke betaler på den aftalte forfaldsdag, kan der ske omregning efter kursforholdene på betalingsdagen, jf. eksempelvis **UfR 1969.935 Ø**.

UfR 1969.935 Ø: En norsk leverandør kontraherede med et dansk entreprenørfirma, der kom i betalingsmisligholdelse. Den danske krone blev under betalingsmisligholdelsen devalueret, og den norske leverandør led som følge heraf et tab. Østre Landsret fastslog, at leverandørens tab var en adækvat følge af den forsinkede betaling, og sagsøger havde derfor krav på kurstabserstatning.

²¹ Jf. *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 124.

²² Jf. *Henry Ussing*: Obligationsretten – Almindelig Del, side 33 og *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 124.

I lejeforhold skal der på tilsvarende vis erlægges i betalingsstedets valuta. LL § 32, 1. pkt. samt ELL § 42, 1. pkt., bestemmer, at »udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet«. Sammenholdt med gældslovens bestemmelser betyder det, at lejer kan erlægge sin ydelse i dansk valuta, uanset om udlejer er bosat i Danmark eller i udlandet. Det må dog antages, at såfremt udlejer har betinget sig betaling i fremmed mønt, skal ydelsen erlægges heri.

2.2.4. Rette modtager

Lejeretten følger obligationsretten, hvorefter debitor skal erlægge sin ydelse til rette kreditor. Dette vil i lejeforhold sædvanligvis være udlejer. Foruden kreditor kan rette modtager være kreditors fuldmægtig, der således er legitimeret til at modtage betalingen. Betaler debitor i god tro til en person, der ikke har bemyndigelse til at modtage betaling, bliver han frigjort, hvis den pågældende har legitimation til at handle på kreditors vegne.²³

UfR 1984.479 H: En skibsmægler var formidler ved salget af en båd. Mægler solgte båden til en køber, som betalte købesummen til mægler i flere rater. Sælger rettede efter længere tid henvendelse til mægleren, som erkendte, at han på et tidligere tidspunkt havde modtaget betalingen for båden. Mægler var imidlertid ikke i stand til at afregne overfor sælger, hvorfor sælger afkrævede køber beløbet. Højesteret fandt ikke, at mægler havde ret til at modtage betalingen, men idet sælger forholdt sig passiv, da han blev vidende om, at køber havde indbetalt beløbet til mægler, var han afskåret fra at gøre krav gældende mod køber.

Sagen viser, at mægler var legitimeret til at formidle salget, men ikke til at modtage købesummen, hvorfor købers betaling til mægler var uberettiget. Såfremt sælger ikke havde forholdt sig passiv, kunne han med rette have afkrævet betalingen af køber på trods af, at denne allerede havde betalt til mægler.

Dersom et lejemål er administreret af et administrationselskab, kan lejer betale med frigørende virkning hertil, såfremt selskabet er legitimeret til at modtage betalingen. Idet lejeretten på dette område følger obligationsrettens udgangspunkt, kræves det desuden, at lejer har fået meddelelse om at betale til administrationselskabet, for at betaling hertil kan ske med frigørende virkning.

²³ Jf. *Henry Ussing: Obligationsretten – Almindelig Del*, side 304 og *Paul Krüger Andersen m.fl.: Dansk Privatret*, side 346.

På tilsvarende vis kan kravet på lejebetaling være overgået til en anden end ejendommens ejer. Dette kan eksempelvis være sket ved udlæg i ejendommens indtægter, udlejers konkurs eller ejendommens overtagelse til brugeligt pant. Det påhviler i denne situation den nye kreditor at give meddelelse til lejer om, at fremtidige lejebetalinger kun med frigørende virkning kan betales til denne.²⁴ Det er desuden den nye kreditors bevisbyrde, at behørig meddelelse er givet til lejer.²⁵ Såfremt der er sket kreditorskifte, kan debitor, med frigørende virkning, betale til overdrageren, medmindre han er klar over, at denne ikke længere er legitimeret til at modtage betalingen, jf. gældsbrevslovens § 29. I **UFR 1976.968 V** havde debitor ikke haft grund til mistanke om, at den oprindelige kreditor ikke længere havde ret til at modtage debtors ydelser, og debitor fandtes derfor berettiget til at betale med frigørende virkning til den oprindelige kreditor. Dette obligationsretlige princip finder tilsvarende anvendelse i lejeretten, hvilket medfører, at såfremt udlejer har overdraget lejemålet, er lejer i god tro berettiget til fortsat at betale leje til den oprindelige udlejer, indtil han bliver – eller burde blive – klar over andet.

Såfremt debitor er i begrundet tvivl om, hvem der er rette kreditor, kan han desuden foretage deponering af det skyldige beløb, jf. **UFR 1997.528 H**. I denne sag fandt Højesteret, at debtors deponering måtte sidestilles med beløbets udbetaling til rette kreditor, og debitor blev frigjort ved deponeringen.

2.3. Misligholdelse kontra ikke-misligholdelse

Som nævnt vil der foreligge misligholdelse fra lejers side, såfremt denne ikke har præsteret det rette beløb, til rette tid, på rette sted og til rette modtager. Dette skyldes, at der gælder et grundlæggende princip om ydelse mod ydelse, som sikrer balancen i et gensidigt bebyrdende kontraktsforhold. I visse tilfælde kan parterne imidlertid have aftalt, at udlejer giver afkald på retten til at påberåbe sig lejers misligholdelse. Det betyder, at selvom der foreligger misligholdelse fra lejers side, vil udlejer ikke kunne gøre brug af sine misligholdelsesbeføjelser. Under visse omstændigheder kan det desuden tillades, at princippet om ydelse mod ydelse fraviges, uden at dette medfører misligholdelse. Se således følgende *afsnit 2.3.1. Detentionsret, afsnit 2.3.2. Modregning samt afsnit 2.3.3. Fordringshavermora.*

²⁴ Jf. *Anne Louise Husen & Tove Flygare*: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 161-162 og *Preben Bang Henriksen & Stephan Muurholm*: Erhvervslejeretten, side 203.

²⁵ Jf. *Niels Gesner*: Erhvervslejeret, side 110.

2.3.1. Detentionsret

Det kan diskuteres, hvorvidt lejer kan udnytte en detentionsret, således han kan holde sin ydelse tilbage uden derved at misligholde lejeaftalen. Dette er således et spørgsmål om, hvorvidt lejer har tilbageholdsret i sine pligtige pengeydelse. Formålet med lejers tilbageholdelse er at lægge et pres på udlejer, så denne opfylder sin del af kontrakten. Detentionsretten er i visse tilfælde hjemlet ved lov. Se eksempelvis købelovens § 39, hvor creditsælger ved købers konkurs har »ret til at holde salgsgenstanden tilbage«, ligesom køber og sælger, ved misligholdelse af kontrakten, har mulighed for at tilbageholde sin ydelse.²⁶ På tilsvarende vis kan lejer i visse tilfælde tilbageholde sin ydelse, såfremt udlejer misligholder sin del af kontrakten, jf. **T:BB 2005.134 Ø**.

T:BB 2005.134 Ø: I det pågældende lejemål var der betydelige mangler blandt andet i form af fugtskader, kloakproblemer og skadedyr. Udlejer nægtede at udbedre manglerne ved det lejede, hvorfor lejer stoppede produktionen i lejemålet og tilbageholdt huslejebetalingen. Fogedretten fandt, at lejer var forpligtet til at betale lejen, til trods for at der var mangler ved det lejede. Landsretten konkluderede derimod, at lejemålet var uanvendeligt til det aftalte formål, og der fandtes dermed ikke fornødent grundlag for at fastslå, at udlejer havde et forfaldent krav på betaling af leje for den omhandlede periode. Hermed var udlejers ophævelse ikke berettiget.

Sagen er et eksempel på, at en lejer ved udlejers misligholdelse er berettiget til at undlade at betale leje, uden at der derved foreligger misligholdelse fra lejers side. Det er dog en forudsætning, at udlejer er i misligholdelse, hvilket ikke vil være tilfældet, såfremt forholdene skyldes lejers handlemåde. Se eksempelvis **GD 2001/49 Ø**.

GD 2001/49 Ø: Udlejer var af huslejenævnet blevet pålagt at udbedre mangler i lejemålet, og nævnet havde samtidig truffet beslutning om, at den månedlige leje skulle nedsættes, såfremt udbedringerne ikke var sket inden en nærmere fastsat dato. Udlejer havde flere gange forgæves forsøgt at få adgang til lejemålet, og kunne dermed ikke udbedre manglerne. Da manglerne således ikke var bragt i orden, tilbageholdt lejer blandt andet sin lejebetaling. Østre Landsret fandt, at eftersom det skyldtes lejers forhold, at manglerne ikke blev udbedret, havde lejer ikke ret til at tilbageholde sin ydelse. Lejer kunne dermed udsættes af lejemålet.

I denne sag var det således lejer, der var i fordringshavermora, hvorfor misligholdelsesbeføjelserne ikke kunne påberåbes.

²⁶ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 62-63 og *Nana Louw & Tina Thomsen*: Tilbageholdsret, side 25.

2.3.2. Modregningsret

Debitor kan til tider opfylde kontrakten på anden vis end aftalt. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis debitor vælger at modregne, hvorved den ene fordring ophører ved modregning i den anden, i det omfang de to fordringer dækker hinanden. Visse betingelser, som udspringer af den almindelige obligationsret, skal imidlertid være opfyldt, for at debitor med rette kan gennemføre en tvungen modregning.

Først og fremmest skal kravene være komutable, for at der gives debitor en modregningsadgang. Denne betingelse, som betyder, at kravene skal være udjævnelige, vil i alle tilfælde være opfyldt, hvis begge fordringer er pengeforpligtelser.²⁷

Herudover skal begge krav være afviklingsmodne, hvilket vil sige, at frigørelsestiden skal være kommet for hovedkravet, og forfaldstiden skal være kommet for modkravet.²⁸ Dette kom blandt andet til udtryk i **UfR 1988.821 Ø**, hvor Landsretten fastslog, at såfremt et krav er opstået ved en retsstridig handling, er kravet straks forfaldent til betaling.

Dernæst skal der foreligge identitet, idet hovedkravets kreditor skal være identisk med modkravets debitor, ligesom modkravets kreditor skal være identisk med hovedkravets debitor.²⁹

UfR 1950.803 V: En køber havde et krav mod sælger, og bestilte et parti tørv hos denne. Sælger var ikke længere berettiget til at sælge tørv, og lod derfor bestillingen gå videre til en tredjemand. Køber havde købt tørvene for at udjævne sit tilgodehavende hos sælger, men reklamerede ikke, da han blev bekendt med, at salget var overgået til tredjemand. Yderligere havde køber ikke ved bestillingens afgivelse betinget sig frigørelse ved modregning. Landsretten fandt, at købers tilgodehavende ikke kunne bringes i modregning.

I sagen forelå der således ikke identitet mellem hovedkravets debitor og modkravets kreditor, idet hovedkravets debitor var den oprindelige sælger, mens modkravets kreditor var tredjemand. Som følge heraf var køber ikke berettiget til at modregne. Tilsvarende gør sig gældende, såfremt der er flere kreditorer til modkravet, jf. **UfR 1985.651 V**. I denne sag forelå der et hovedkrav mellem en person og en sparekasse. Modkravet skulle deles ligeligt mellem personen og dennes selskab. Der var således alene identitet mellem

²⁷ Jf. *Bernhard Gomard*: *Obligationsret – 2. Del*, side 62, *Bo von Eyben m.fl.*: *Lærebog i Obligationsret II*, side 160, *Erik Werlauff*: *Skyldforhold – Obligationsrettens grundbegreber*, side 200 og *Henry Ussing*: *Obligationsretten – Almindelig Del*, side 322.

²⁸ Jf. *Bo von Eyben m.fl.*: *Lærebog i Obligationsret II*, side 160, *Erik Werlauff*: *Skyldforhold – Obligationsrettens grundbegreber*, side 200 og *Henry Ussing*: *Obligationsretten – Almindelig Del*, side 323.

²⁹ Jf. *Bo von Eyben m.fl.*: *Lærebog i Obligationsret II*, side 160, *Erik Werlauff*: *Skyldforhold – Obligationsrettens grundbegreber*, side 200 og *Henry Ussing*: *Obligationsretten – Almindelig Del*, side 324.

hovedkravets debitor og den ene af modkravets kreditorer, hvorfor der ikke kunne ske modregning i det fulde beløb.

Slutteligt skal modkravet have en vis grad af klarhed, dog uden at det nødvendigvis skal være fastslået ved dom, forlig eller kendelse.³⁰

UfR 1999.2095 Ø: Udlejer havde på grund af lejers betalingsrestance ophævet lejemålet. Lejer gjorde gældende, at hun havde et modkrav som følge af en afgørelse fra huslejenævnet. Udlejer havde anket denne afgørelse, hvorfor der fortsat var usikkerhed omkring kravet. Østre Landsret fandt, at modkravet ikke havde en sådan klarhed, at det kunne benyttes til modregning.

Sagens præmisser viser, at et modkrav skal være klart, for at der kan ske modregning. Det er dog ikke en forudsætning, at kravet er fastslået ved dom, men i det foreliggende tilfælde, hvor afgørelsen blev anket, var der så betydelig usikkerhed om kravet, at der ikke kunne ske modregning.

Indenfor lejeretten er der således på tilsvarende vis mulighed for at gøre brug af modregning under forudsætning af, at lejer har et krav mod udlejer. Obligationsrettens modregningsbetingelser gør sig tilsvarende gældende i lejeretten, men i visse tilfælde kan lejer og udlejer dog have indskrænket eller udvidet modregningsadgangen i kontrakten.³¹

Debitor har pligt til at afgive en erklæring til kreditor om, at han vil benytte sig af modregning. I det aftaleretlige perspektiv har denne erklæring karakter af et påbud, og har dermed virkning fra den kommer frem. Som følge af at erklæringen er et påbud, kan den ikke afvises af kreditor, ligesom erklæringen ikke kræver accept. Lejeretten følger de obligationsretlige principper, hvilket betyder, at såfremt lejer ikke afgiver en modregningserklæring, vil den manglende betaling blive betragtet som misligholdelse. Uden en sådan erklæring har udlejer ingen mulighed for at vide, at lejer har præsteret sin ydelse gennem modregning, og erklæringen er således en nødvendighed for at gøre brug af modregning.³²

Naturligt nok er det lejer, der bærer risikoen for, at kravet mod udlejer består, og dermed at modregningen er berettiget. Det vil således sige, at når lejer tager det standpunkt at modregne, er han ansvarlig på objektivt grundlag for rigtigheden af sit standpunkt – han

³⁰ Jf. *Bo von Eyben m.fl.*: Lærebog i Obligationsret II, side 164 og *Erik Werlauff*: Skyldforhold – Obligationsrettens grundbegreber, side 200.

³¹ Jf. *Niels Gesner*: Erhvervslejeret, side 112 og *Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund*: Boliglejeret, side 444.

³² Se anderledes i *Finn Haargaard*: Lejefogedsager, side 95, hvor forfatteren antager, at lejer kan undlade at afgive modregningserklæring, hvis modkravet er fastslået på sikkert grundlag. Tilsvarende anføres i *Erik Werlauff*: Skyldforhold – Obligationsrettens grundbegreber, side 205.

påtager sig en standpunktsrisiko.³³ Eksempler på lejers standpunktsrisiko ses blandt andet i **UfR 2004.195 V** og **UfR 2005.668 H**.

UfR 2004.195 V: Lejer havde ved påkrav forgæves forsøgt at få udlejer til at reparere eller udskifte lejemålets opvaskemaskine. Lejer købte en ny maskine og valgte at modregne kravet i lejebetalingen, hvorefter udlejer ophævede lejemålet. Fogedretten og Vestre Landsret fandt, at lejer havde overskredet det, der var nødvendigt for at afhjælpe manglen. Herefter fandtes udlejer berettiget til at ophæve lejemålet. Landsrettens kendelse blev afsagt med dissens, idet en enkelt dommer tillagde det betydning, at udlejer ikke havde reageret på lejers påkravsskrivelse. Dissensen udtalte, at udlejer havde udvist en sådan passivitet, at lejer havde været berettiget til at installere en ny maskine. Desuden udtalte dissensen, at betingelserne for modregning var opfyldt, og udlejer havde derfor ikke været berettiget til at ophæve lejemålet.

UfR 2005.668 H: En til lejemålet hørende opvaskemaskine var gået i stykker, og en montør anbefalede lejer at udskifte maskinen frem for at reparere den. En reparation ville koste 2.500 kr., mens en udskiftning ville koste 5.000 kr. Lejer sendte udlejer et påkrav om afhjælpning, men udlejer reagerede ikke. Lejer udskiftede herefter maskinen og modregnede udgiften i lejen, hvorefter udlejer ophævede lejemålet. Fogedretten og Vestre Landsret fandt, at udlejers ophævelse var berettiget, idet lejer havde overskredet det, der var nødvendigt for at afhjælpe manglen. Lejer var dermed ikke berettiget til at modregne, og fandtes således at have misligholdt lejeaftalen med et ikke ubetydeligt beløb. Højesteret fastslog i sagens præmisser, at lejers krav var berettiget, idet udlejer ikke reagerede på lejers påkrav. Refusionskravet fandtes at have den fornødne klarhed, hvorfor lejer var berettiget til at modregne kravet i lejebetalingen.

Det ses af afgørelserne, at lejer ved modregning skal forholde sig til risikoen ved sit standpunkt, idet han kan risikere misligholdelse, såfremt han fejlvurderer situationen. I begge sager fandt såvel fogedretterne som Vestre Landsret, at lejerne ikke havde været berettiget til at foretage modregning, idet de havde overskredet det, der var nødvendigt for at afhjælpe manglerne. Højesteret ændrede imidlertid praksis i **UfR 2005.668 H**. I sagen blev det desuden tillagt betydning, at udlejer havde udvist passivitet i forhold til påkravsskrivelsen. Lejers krav var hermed berettiget, og idet kravet havde den fornødne klarhed, kunne lejer modregne kravet i lejebetalingen. Denne begrundelse var i overensstemmelse med dissensen i **UfR 2004.195 V**. Det ses således af retspraksis, at der med fornøden klarhed skal bestå et krav, for at lejer er berettiget til at foretage modregning i lejebetalingen.

³³ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 62 og *Erik Werlauff*: Skyldforhold – Obligationsrettens grundbegreber, side 58.

2.3.3. Fordringshavermora

En kreditors forhold kan bevirke, at debitor kan undlade at erlægge sin ydelse, uden at det betragtes som misligholdelse. Fordringshavermora kan eksempelvis foreligge, såfremt kreditor nægter at modtage betaling, eller hvis han er flyttet eller har overdraget fordringen, uden at debitor er gjort bekendt med, hvortil betaling skal ske. Det er en forudsætning for fordringshavermora, at lejers frigørelsestid er indtrådt. Frigørelsestiden er det tidspunkt, hvor lejer er berettiget til, med frigørende virkning, at erlægge sin ydelse.³⁴ Det vil således sige, at udlejer senest på dette tidspunkt skal have truffet eventuelle foranstaltninger til at modtage lejers ydelse.

Bevirker kreditors forhold, at debitor ikke kan erlægge sin ydelse, indtræder der visse retsvirkninger til fordel for debitor. Det vil indenfor lejeretten for det første medføre, at lejers ikke-erlæggelse ikke betragtes som misligholdelse. Dernæst vil fordringshavermora bevirke, at lejer med frigørende virkning kan deponere lejebetalingen i overensstemmelse med deponeringsloven. Lejer kan ligeledes foretage deponering, såfremt der er usikkerhed om, hvem der er berettiget til at modtage betaling, jf. den tidligere nævnte **UfR 1997.528 H**, hvis betragtninger ligeledes må gælde i lejeforhold. I tilfælde af deponering skal lejer underrette udlejer om, at deponering er sket, ligesom det er en forudsætning for deponeringens berettigelse, at den sker i et anerkendt pengeinstitut.³⁵ Anvendes deponering i situationer, hvor betingelserne ikke er opfyldt, eksempelvis som et pressionsmiddel mod udlejer, vil dette blive sidestillet med ikke-erlæggelse, og lejer vil dermed have misligholdt betalingsforpligtelsen.³⁶ Se til eksempel **UfR 1971.86 H**.

UfR 1971.86 H: Under påberåbelse af at husordenen ikke blev overholdt, foretog lejer deponering af lejebetalingen. Udlejer nægtede at anerkende lejers deponering, og meddelte, at lejeaftalen ville blive ophævet, såfremt huslejen ikke blev betalt i overensstemmelse med aftalen. Da betalingen til trods herfor ikke blev erlagt, ophævede udlejer aftalen. Fogedretten lagde til grund, at der igennem længere tid havde været uoverensstemmelse mellem lejer og udlejer om de påståede gener. Ved at lejer deponerede lejebetalingen, forsøgte han at fremtvinge en ordning. Fogedretten tog ikke stilling til rigtigheden af de påståede gener, men konkluderede umiddelbart, at den foretagne deponering ikke havde frigjort lejer fra hans forpligtelse til at betale leje rettidigt. Såvel Vestre Landsret som Højesteret stadfæstede fogedrettens kendelse.

³⁴ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 248.

³⁵ Jf. *Henry Ussing*: Obligationsretten – Almindelig Del, side 315 og *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 137.

³⁶ Jf. *Preben Bang Henriksen & Stephan Muurholm*: Erhvervslejeretten, side 205-206.

Sagen viser, at deponering ikke kan anvendes som pressionsmiddel for at gennemtvinge et forhold, men udelukkende kan benyttes i de tilfælde, som deponeringsloven giver hjemmel til. Idet lejer, ifølge Vestre Landsret, uden grund og med vilje undlod at betale den forfaldne leje, var udlejers ophævelse således berettiget.

Som et alternativ til deponering vil lejer, som tidligere nævnt, kunne anvende sin detentionsret, såfremt udlejers forhold bevirker, at lejer ikke kan erlægge sin ydelse.

2.4. Påkrav

Kreditor har ifølge obligationsretten mulighed for at ophæve en aftale, når betingelserne herfor er opfyldt. Det er som udgangspunkt ikke en betingelse for kreditors ophævelse, at han forinden afgiver et påkrav.³⁷ Indenfor visse særområder har lovgiver imidlertid indsat en påkravspligt, som kreditor skal efterkomme, for at kunne gøre brug af sin hævebeføjelse.

»Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejereren ikke har berigtiget restancen senest tre dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejereren«, jf. LL § 93, stk. 2, 1. pkt. og ELL § 69, stk. 3, 1. pkt. Bestemmelserne giver således lejer en yderligere frist til berigtigelse af lejebetalingen, hvilket betyder, at udlejer ikke kan udnytte sin hævebeføjelse, såfremt lejer betaler indenfor denne frist. De nævnte bestemmelser er præceptive, jf. LL § 96 og ELL § 72, og kan derfor ikke fraviges til skade for lejer. Ifølge LL § 93, stk. 2, 2. pkt. og ELL § 69, stk. 3, 2. pkt., skal »udlejerens påkrav...være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag...«. Sidste rettidige betalingsdag udledes af LL § 33, stk. 3, 2.-3.pkt., hvorefter »betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betalingen den følgende hverdag rettidig.« En tilsvarende bestemmelse findes i ELL § 43, stk. 2, 2.-3. pkt., hvor det dog fastslås, at såfremt sidstnævnte hverdag er grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag ligeledes rettidig. Med indførelsen af erhvervslejeloven tilføjede man dermed grundlovsdag til bestemmelsens stk. 3. I forhold til retspraksis er der dog ingen ændringer i forhold til den hidtil gældende retstilstand.³⁸ Det følger således af bestemmelserne, at lørdag betragtes som en hverdag, men såfremt sidste rettidige

³⁷ Jf. *Henry Ussing*: *Obligationsretten – Almindelig Del*, side 49 og *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: *Lærebog i obligationsret I*, side 220.

³⁸ Jf. *Halfdan Krag Jespersen*: *Karnov 2007 – Leje- og boliglove*, note 160.

betalingsdag falder på en lørdag, udskydes denne til den efterfølgende hverdag.³⁹ Såfremt forfaldsdagen falder på en fredag, vil lørdag således være første hverdag efter forfaldsdagen, mandag vil være anden hverdag efter forfaldsdagen, mens tirsdag vil være sidste rettidige betalingsdag. Først efter kl. 24.00 på sidste rettidige betalingsdag vil udlejer berettiget kunne afsende et skriftligt påkrav.

GD 2002/60 V: I en lejekontrakt var forfaldsdagen fastsat til den første i hver måned. Den 1. april var en helligdag, hvorfor forfaldsdagen i denne måned var den 2. april. Lejer betalte ikke rettidigt, og udlejer afsendte et påkrav den 5. april, som således var afgivet på den sidste rettidige betalingsdag. Vestre Landsret fastslog, at påkravet var afgivet i strid med LL § 93, stk. 2, 2. pkt., og påkravet kunne derfor ikke danne grundlag for ophævelse af lejemålet.

Det ses af sagens præmisser, at forfaldsdagen udskydes i overensstemmelse med LL § 33, stk. 3, såfremt den falder på en helligdag. LL § 93, stk. 2, 2. pkt., anfører, som nævnt, at påkravet skal afgives »*efter*«
sidste rettidige betalingsdag. Da udlejer afsendte sin påkravsskrivelse den 5. april – »*på*«
sidste rettidige betalingsdag – fastslog domstolen, at ophævelsen var uberettiget. Havde udlejer derimod ventet med at sende påkravsskrivelsen til efter kl. 24.00 på sidste rettidige betalingsdag ville ophævelsen være berettiget.

Ud over de ovennævnte bestemmelser fastsætter lejelovgivningen desuden krav til påkravsskrivelsens form, gebyr, afgivelse og adressering.

2.4.1. Påkravets formkrav

På trods af at en lejeaftale kan indgås såvel skriftligt som mundtligt, er det et krav, at udlejers påkrav afgives skriftligt. Desuden skal påkravet være tilstrækkeligt klart og utvetydigt, således at lejer ikke kan være i tvivl om påkravets indhold. Det er et hertil hørende krav, at udlejer skal præcisere, hvad restancen angår – om det angår manglende betaling af leje, varme eller anden pligtig pengeydelse – samt hvilken periode restancen vedrører. I **GD 1998/42 Ø** havde udlejer sendt en påkravsskrivelse, hvor et samlet skyldigt beløb var opgjort. Fogedretten fandt, at idet lejer ikke umiddelbart kunne se, hvad der var indeholdt i beløbet, fandtes påkravet ikke tilstrækkeligt specificeret, og kunne ikke danne grundlag for en ophævelse. Afgørelsen blev stadfæstet af Østre Landsret. Se tilsvarende **GD 2004/8 V**. Specifikationskravet kan dog fraviges, såfremt lejer i øvrigt må forventes at

³⁹ Jf. *Karin Laursen: Erhvervslejeret*, side 445-446 og *Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund: Boliglejeret*, side 163.

være klar over, hvad beløbet dækker, jf. **GD 1998/30 Ø**, hvor den forfaldne saldo svarede til en måneds husleje. Tilsvarende kan være tilfældet, såfremt lejer forud har modtaget en specificeret opkrævning.⁴⁰ Påkravsskrivelsen kan i øvrigt, ifølge retspraksis, under visse omstændigheder indeholde andre krav end pligtige pengeydelse.

UfR 1984.637 V: Lejer var i restance med lejebetalingen, og udlejer afgav skriftligt påkrav, der lød på betaling ikke alene af den pligtige pengeydelse i lejeforholdet, men tillige af sagsomkostninger. Udlejer ville ophæve, såfremt det samlede beløb ikke blev betalt. Vestre Landsret fandt, at påkravet var virkningsløst for adgangen til ophævelse, idet det ikke opfyldte betingelserne i lejelovgivningen.⁴¹

UfR 1990.189 Ø: En påkravsskrivelse indeholdt specifikation af lejerestance, påkravsgebyr og inkassoomkostninger. Det fremgik klart af skrivelsen, at lejeaftalen ville blive ophævet, såfremt lejerestancen inklusiv påkravsgebyret ikke blev betalt. Fogedretten såvel som Østre Landsret fandt lejelovgivningens betingelser for opfyldt, og påkravsskrivelsen var gyldig.

Sagernes præmisser viser, at et påkrav må indeholde betaling af andet end en pligtig pengeydelse, men det skal i så fald præciseres, at kun manglende betaling af den pligtige pengeydelse vil medføre ophævelse. I **UfR 1984.637 V** fremgik det af påkravsskrivelsen, at såvel pligtige pengeydelse som øvrige restancer skulle betales for at undgå ophævelse. Dette er ikke i overensstemmelse med lejelovgivningens præceptive bestemmelser om påkravets form, og af denne grund fandt Vestre Landsret påkravsskrivelsen ugyldig. Man kunne endog ikke forlange, at lejer skulle betale den pligtige pengeydelse for at undgå ophævelse. I **UfR 1990.189 Ø** udtalte fogedretten, at da det med den fornødne klarhed fremgik af påkravet, hvilket beløb lejer skulle betale for at undgå udsættelse af lejemålet, fandtes påkravet gyldigt. Afgørelsen blev stadfæstet af Østre Landsret i henhold til fogedrettens grunde.

Det følger således af ovenstående, at det ikke er udelukket at medtage øvrige omkostninger end lejers pligtige pengeydelse i påkravet under forudsætning af, at det er tilstrækkeligt specificeret, hvilke ydelser der skal betales for at undgå ophævelse.

⁴⁰ Jf. *Anne Louise Husen & Tove Flygare*: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 185-186.

⁴¹ Dommen viser, at ikke-pligtige pengeydelse ikke kan være grundlag for ophævelse. På daværende tidspunkt ansås sagsomkostninger ikke for at være en pligtig pengeydelse, men i nyere domspraksis anser man som udgangspunkt alle pengeforpligtelser, der udspringer af loven eller lejeaftalen, herunder sagsomkostninger, for omfattet af begrebet »pligtig pengeydelse«, jf. UfR 2000.905 H.

Det er ikke en betingelse for udlejerens ophævelse, at hjemlen hertil er angivet i påkravsskrivelsen. Såfremt hjemlen alligevel angives, må det bero på en konkret vurdering, om det har betydning for lejers forståelse af skrivelsen.⁴²

T:BB 2001.556 V: Lejer havde misligholdt med betalingen af leje, og i påkravsskrivelsen henviste udlejer til LL § 93, stk. 1, litra a, om beboelseslejemål. Da lejemålet blev anvendt til andet end beboelse, skulle udlejer i stedet have henvist til ELL § 69, stk. 1, nr. 1. Eftersom lejer efter påkravet fortsat ikke betalte restancen, ophævede udlejer aftalen. Fogedretten lagde til grund, at påkravsskrivelsen var ugyldig, allerede fordi udlejer havde anvendt et forkert lovgrundlag. Vestre Landsret fandt derimod ikke, at den forkerte henvisning i sig selv kunne medføre påkravsskrivelsens ugyldighed, men andre årsager gjorde, at fogedrettens kendelse blev stadfæstet.

I den konkrete sag havde det ingen betydning, at udlejer fejlagtigt havde henvist til den forkerte bestemmelse. Landsrettens afgørelse må skyldes, at de pågældende bestemmelser har præcis den samme ordlyd og dermed samme retsvirkninger for lejer. Den omstændighed at der henvises til lovgivningen for beboelseslejemål frem for til erhvervslejemål, må være så betydningsløst, at lejer ikke kan være i tvivl om sin stilling, såfremt han ikke betaler lejerestancen. Som tidligere nævnt må det dog bero på en konkret vurdering, om en fejlagtig hjemmelshenvisning kan begrunde en påkravsskrivelsens ugyldighed. Det må erindres, at påkravet i den konkrete sag er afgivet kort tid efter, at erhvervslejeloven trådte i kraft. Indtil dette tidspunkt ville det være korrekt af udlejer at henviser til lejelovens bestemmelser, og dette aspekt må derfor tages med i den konkrete vurdering.

Det skal yderligere klart fremgå af påkravet, at manglende betaling af de pligtige pengeydelse medfører ophævelse, jf. eksempelvis **UfR 1983.232 Ø**.

UfR 1983.232 Ø: Lejer var i en ikke uvæsentlig restance med betalingen af leje. Udlejer afsendte påkrav, hvori det fremgik, at lejer måtte »påregne at blive opsagt, jf. kontraktens bestemmelser«, hvis restancen ikke blev berigtiget. Da lejer fortsat ikke betalte lejen, ophævede udlejer lejeaftalen. Fogedretten fandt ikke, at påkravsskrivelsen indholdsmæssigt opfyldte kravene i LL § 93, stk. 2, hvilket blev stadfæstet af Østre Landsret.

Det ses, at udlejer i påkravet havde brugt begrebet »opsagt«, hvilket medfører andre retsvirkninger, end begrebet »ophævet«. En opsigelse er den sædvanlige måde at bringe en aftale til ophør, når der ikke er misligholdt. En ophævelse kræver derimod forudgående

⁴² Jf. *Anne Louise Husen & Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, side 186.

misligholdelse. Når udlejer opsiger en lejekontrakt, skal lejer fraflytte med det efter aftalen eller lejelovgivningens gældende varsel. Sidstnævnte er tre eller en måneds varsel afhængig af det lejedes karakter, jf. LL § 86, stk. 1 og ELL § 64, stk. 1. I sagen kunne lejer ikke antage, at lejeaftalen ville blive ophævet med de dertil knyttede virkninger, idet begrebet »opsagt« blev anvendt. Blandt andet af denne grund statuerede Østre Landsret påkravet for ugyldigt, idet det ikke med tilstrækkelig klarhed var udformet i overensstemmelse med LL § 93, stk. 2. Desuden er det usikkert, hvorvidt udtrykket »påregne« tilstrækkeligt tydeliggør, at udlejer vil benytte sig af sin misligholdelsesbeføjelse, såfremt lejer ikke berigtiger restancen. Det fremgår dog ikke klart af dommens præmisser, hvorvidt domstolen inddragede dette moment.

Lejers betalingsfrist skal angives korrekt i påkravsskrivelsen, jf. LL § 93, stk. 2, 1. pkt. samt ELL § 69, stk. 3, 1. pkt. Af disse bestemmelser fremgår det, at lejer skal berigtige restancen »senest tre dage« efter, at skriftligt påkrav er kommet frem. Det har været diskuteret i retspraksis, om der er en meningsforskel på anvendelsen af udtrykkene »senest tre dage« og »inden tre dage«, men det er i nyere praksis fastslået, at udtrykket »inden tre dage« efter en retlig bedømmelse er i overensstemmelse med lovens ordlyd, jf. **T:BB 2001.491 H**. Det ses af ovenstående, at udlejer ikke er forpligtet til at anvende lovens præcise ordlyd, blot lejer stilles som loven påkræver. Et yderligere eksempel herpå ses i **UfR 1986.955 V**, hvor udlejer i påkravet havde brugt udtrykket »inden 4 dage fra dato«. Når udlejer således anvender udtrykket »fra dato«, må man formode, at der henvises til dagen for påkravets afsendelse. Såfremt påkravet, som almindeligvis, kommer frem dagen efter afsendelse, vil lejer således have den efter loven krævede retsstilling. Kommer påkravet derimod først frem senere end forventet, mister udlejer retten til at ophæve, idet lejer har kortere tid til berigtigelse af restancen, end loven kræver. I sidstnævnte kendelse fastslog Vestre Landsret, at det forhold at skrivelsens angivelse af betalingsfristen ikke indholdsmæssigt var identisk med lovbestemmelsens ordlyd, ikke i sig selv burde medføre, at udlejers påkravsskrivelse var ugyldig. I **T:BB 2003.276 Ø** benyttedes udtrykket »senest 3 dage fra dato«. I denne situation vil lejer være dårligere stillet end efter LL § 93, stk. 2 samt ELL § 69, stk. 3, og dermed vil påkravet være ugyldigt. Kun hvis påkravet overbringes til lejer, vil påkravet kunne danne grundlag for senere ophævelse, idet fristen i så fald fortsat vil være tre dage fra påkravet er kommet frem.

I lejelovgivningen anføres det, at påkravsfristen regnes fra påkravet kommer frem, jf. LL § 93, stk. 2, 1. pkt. samt ELL § 69, stk. 3, 1. pkt. Det er dog ikke et krav, at der i

skrivelsen anvendes samme ordlyd. I **T:BB 2005.340 Ø** sidestillede Østre Landsret således ordet »modtagelse« med lovgivningens »kommet frem«, således at et påkrav med ordet »modtagelse« ligeledes kunne danne grundlag for en ophævelse.

2.4.2. Påkravsgebyr

Kreditors påkrav har til formål at påminde debitor om at betale sin restance. Der kan i forbindelse med skrivelsen pålægges et gebyr, som bevirker, at kreditor holdes fri for de omkostninger, der er forbundet med inddrivelsen af restancen.

Udlejer kan ligeledes ved afsendelse af et påkrav kræve et gebyr. »Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 100 kr. + 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr.«, jf. LL § 93, stk. 2, 4. pkt. Tilsvarende fastslår ELL § 69, stk. 3, 4. pkt., at udlejer kan kræve »108 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr.« Grundbeløbet blev ved Lejeloven af 1994⁴³ forhøjet fra 50 til 100 kr., og udgør pr. 1.1.2008 131 kr.⁴⁴ Fra 1995-1997 blev påkravsgebyret, som afrundes til hele kroner, satsreguleret, mens det fra 1998 nettoprisindeksreguleres, jf. LL § 93, stk. 2, 5. pkt.⁴⁵ De nævnte bestemmelser er præceptive, hvorfor de som udgangspunkt ikke kan fraviges til skade for lejer.

I følgende tilfælde havde udlejer fraveget lejelovgivningen til skade for lejer:

UfR 1996.347 Ø: I denne sag krævede udlejer i sit påkrav, at lejer, for at undgå ophævelse, skulle betale godt 6.000 kr. i renter og 876 kr. i påkravsgebyr. Udlejer havde i forvejen tilbudt lejer en afdragsordning til betaling af restancen på godt 40.000 kr. Afdragsordningen blev imidlertid ikke overholdt, hvorfor den bortfaldt, og udlejer ophævede lejemålet. Lejer bestred ophævelsen, idet han blandt andet mente, at påkravsgebyret var forkert beregnet. Landsretten kom frem til, at påkravsgebyrets afvigelse fra lejelovens krav herom ikke var væsentlig, og fandt derfor ophævelsen berettiget.

T:BB 2001.361 Ø: Sagen omhandlede en betalingsmisligholdelse, hvor udlejer fejlagtigt havde opkrævet et påkravsgebyr på 160 kr. i stedet for 150 kr. Under hensyn til beløbets størrelse fandt Østre Landsret ikke fejlen i udlejers påkrav for at være så væsentlig, at den skulle medføre ophævelsens ugyldighed.

UfR 2008.250 Ø: Udlejer og lejer havde forud for den pågældende sag indgået forlig om en lejeforhøjelse. Boligretten havde i forlængelse heraf pålagt lejer at betale udlejers sagsomkostninger. Udlejer sendte to

⁴³ Jf. L 1994 419.

⁴⁴ Jf. Vejledning 2007 65.

⁴⁵ Jf. *Anne Louise Husen*: Boliglovene, side 162.

påkravsskrivelser til lejer om betaling af henholdsvis lejerestancen i henhold til lejeforhøjelsen og om betaling af sagsomkostningsbeløbet. Udlejer medregnede grundgebyr samt gebyr på 2 pct. af beløbet over 1.000 kr. i begge påkrav. Lejer fremsendte en check på et beløb svarende til restancen vedrørende lejeforhøjelsen med tillæg af påkravsgebyr samt sagsomkostningsbeløbet. Fogedretten fastslog, at sagsomkostningerne var et accessorium til kravet om lejeforhøjelse, hvorfor beløbet var en pligtig pengeydelse, som kunne danne grundlag for påkravsgebyr. Fogedretten fandt dermed udlejers ophævelse for berettiget, hvorimod Landsretten fandt, at udlejers påkrav indeholdende to grundgebyrer ikke kunne anses for gyldigt.

I de ovennævnte sager var lejelovgivningens bestemmelser om påkravsgebyrets beregning fraveget til skade for lejer. I **UfR 1996.347 Ø** var fogedretten kommet frem til, at de godt 6.000 kr. i morarenter ikke var pligtig pengeydelse, hvorfor udlejer ikke kunne medtage dem i påkravsgebyrets beregning. Med renterne indregnet, ville påkravsgebyret udgøre 871 kr., mens det uden renterne ville udgøre 747 kr. Idet fogedretten, som nævnt, ikke anså morarenter for at være en del af den pligtige pengeydelse, fandtes påkravet således ikke at opfylde betingelserne i LL § 93, stk. 2, 4. pkt., om beregning af gebyr. Fogedretten anså af denne grund ikke ophævelsen for at være berettiget. Landsretten medregnede derimod morarenter i begrebet pligtig pengeydelse, og fandt dermed ikke fravigelsen for at være af væsentlig betydning. Sagen blev hjemvist til fogedretten til fortsat realitetsbehandling. I **T:BB 2001.361 Ø** fandt man på tilsvarende vis en fravigelse i påkravsgebyret fra LL § 93, stk. 2, 4. pkt., på 10 kr. for at være så ubetydelig, at fejlen ikke kunne begrunde ophævelsens ugyldighed.

På trods af at bestemmelserne om påkravsgebyrets beregning er præceptive, følger det således af retspraksis, at der er en bagatelgrænse for, hvornår beregningsfejl kan medføre ophævelsens ugyldighed. Det kan dog tiltrædes, når Finn Haargaard anfører, at *»de afgørelser, der accepterer mindre unøjagtigheder, lægger vægt på, at fejlen er uvæsentlig i forhold til det korrekte påkravsbeløb.«* Han finder det tvivlsomt, om der er grundlag for en sådan vurdering i lejesager, hvor regelgrundlaget i vidt omfang har karakter af socialbeskyttelseslovgivning. Hertil kommer at der for påkravsgebyret er fastsat en yderst detaljeret beregningsmodel, hvorfor det har formodningen for sig, at en ukorrekt beregning af gebyret medfører påkravets uvirksomhed.⁴⁶ I **UfR 2008.250 Ø** havde udlejer valgt at opdele påkravene for henholdsvis lejerestance og sagsomkostninger, således at grundgebyret blev medregnet to gange. Lejer betalte efter påkravsfristens udløb et beløb svarende til restancen vedrørende lejeforhøjelsen med tillæg af påkravsgebyr samt

⁴⁶ Jf. Finn Haargaard: Lejefogedsager, side 18.

sagsomkostningsbeløbet eksklusiv påkravsgebyr. I forbindelse med kærrens iværksættelse betalte han yderligere tillægget på 2 pct. af det skyldige sagsomkostningsbeløb, således han kun manglede at betale grundbeløbet i henhold til dette påkrav. Den kendsgerning at lejer betaler et yderligere beløb under kæren, svarer til at ændre på sagens faktum undervejs. Det er ikke hensigten med retssystemet, at man skal kunne bedre sin stilling undervejs, idet det vil være i strid med to-instans-princippet. Man kan alene tilføre sagen nye oplysninger, men ikke ændre på sagens grundlæggende faktum. Det kan dermed ikke antages at have betydning for sagens udfald, at lejer vælger at betale under kæren. Fogedretten fandt, at sagsomkostningerne, som var fastslået af boligretten, var et accessorium til lejerestancen, men fandt det ikke påfaldende, at udlejer havde opdelt påkravet i to skrivelser, og dermed beregnet påkravsgebyret to gange. Landsretten fandt ligeledes, at der var tale om pligtige pengeydelse, men at udlejers påkrav indeholdende to grundgebyrer ikke kunne anses for gyldigt påkrav, der kunne danne grundlag for en ophævelse af lejemålet. Det må formodes, at Østre Landsrets afgørelse baseres på, at sagsomkostningerne netop er et accessorium til lejeforhøjelsen, hvorfor det skulle behandles samlet. Ved at udlejer kunstigt opdeler restancerne i to påkravsskrivelser, opnås en økonomisk fordel svarende til det ekstra grundbeløb. Dette kan ikke antages at være hensigten med lejelovgivningen, og fravigelsen fra bestemmelserne medfører, at udlejers ophævelse er ugyldig.

I følgende tilfælde havde udlejer fraveget lejelovgivningen til gunst for lejer:

T:BB 2002.189 Ø: Det var i lejeaftalen bestemt, at et eventuelt påkravsgebyr skulle indeholde et grundgebyr på 50 kr. samt et nærmere fastsat procenttillæg. Gebyrets størrelse var i overensstemmelse med den lovbestemmelse, som var gældende på tidspunktet for aftalens indgåelse. Da lejer misligholdt lejeaftalen, krævede udlejer i sit påkrav et grundgebyr på 100 kr., der svarede til det, der på det pågældende tidspunkt var fastsat i loven. Fogedretten fastslog, at udlejer havde været uberettiget til at opkræve et grundgebyr på 100 kr., hvorfor det afgivne påkrav ikke kunne danne grundlag for ophævelse af lejemålet. Kendelsen blev stadfæstet af Østre Landsret.

LL § 93, stk. 2, 4. pkt. og ELL § 69, stk. 3, 4. pkt., er præceptive bestemmelser, og kan således alene fraviges til gunst for lejer. Såfremt parterne i **T:BB 2002.189 Ø** ikke havde anført et specifikt grundgebyr i deres aftale, ville udlejer have været berettiget til at kræve det højere gebyr, som fulgte af lovgivningen på tidspunktet for lejers misligholdelse. Udlejer har dermed ved lejeaftalen fraskrevet sig retten til at regulere beløbet. Kendelsen

viser, at såfremt der i lejekontrakten er fastsat et lavere påkravsgebyr end lovgivningen foreskriver, er det alene dette lavere gebyr, der kan opkræves. Dette følger af det almindelige aftaleretlige princip om parternes aftalefrihed. Tilsvarende gælder, når det lavere påkravsgebyr i overensstemmelse med de dagældende regler er fastsat i de almindelige betingelser i en af de ældre typeformularer.⁴⁷

2.4.3. Påkravets afgivelse

Et påkrav skal afgives af den, der er berettiget til at oppebære restancen. På det lejeretlige område vil en administrator efter almindelige fuldmagtsregler kunne afgive et påkrav på udlejers vegne.⁴⁸ Det er et obligationsretligt udgangspunkt, at et påkrav har påbuds- og løftevirkning. Et påbud skaber pligt for modtageren, og skal derfor have hjemmel i et påbudsgrundlag.⁴⁹ På det lejeretlige område giver LL § 93, stk. 2 og ELL § 69, stk. 3, dette hjemmelsgrundlag. Påbudsvirkningen betyder, at påkravsskrivelsen får virkning fra den er kommet frem til modtageren. Løftevirkningen indebærer, at den er bindende for afgiveren, fra den er kommet modtageren til kundskab, og medfører dermed, at skrivelsen ikke kan tilbagekaldes efter dette tidspunkt, jf. eksempelvis **UfR 1916.67 H**.

UfR 1916.67 H: Sælger mente, at køber havde misligholdt med betalingen i forbindelse med køb af et parti råjern. Sælger kontaktede køber for at suspendere aftalen, men krævede senere opfyldelse heraf. Sø- og Handelsretten såvel som Højesteret fandt, at når sælger havde valgt at suspendere kontrakterne, måtte dette betragtes som en ophævelse, og der kunne ikke senere fremsættes krav om, at kontrakterne skulle opfyldes.

Sagen omhandler en ophævelsesskrivelse, men principperne må finde tilsvarende anvendelse for et påkrav, idet de begge har påbuds- og løftevirkning. Eftersom ophævelsen var kommet til købers kundskab, kunne sælger ikke tilbagekalde den, idet en ophævelse, som nævnt, er bindende for afgiveren fra den er kommet modtageren til kundskab.

Det er kreditors risiko, at skrivelsen kommer frem til rette modtager, jf. eksempelvis **UfR 2003.462 Ø**.

⁴⁷ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 449.

⁴⁸ Jf. *Finn Haargaard*: Lejefogedsager, side 7.

⁴⁹ Jf. *Mads Bryde Andersen*: Grundlæggende aftaleret, side 170.

UfR 2003.462 Ø: Kreditor sendte påkravsskrivelse og eksklusionsskrivelse med såvel almindelig som anbefalet post, men skrivelsernes fremkomst blev bestridt af debitor, som i længere tid havde haft problemer med, at den almindelige post fejlflevedes. Post Danmark forklarede, at den anbefalede post ikke blev opbevaret samme sted som den almindelige post, og at den ikke kunne være fejlfleveret. Østre Landsret fandt, at de anbefalede skrivelser var kommet frem, og det var derfor berettiget, at debitor blev ekskluderet.

Såfremt kreditor alene havde fremsendt sin påkravsskrivelse med almindelig post, var det således dennes risiko, at skrivelsen blev fejlfleveret. Kreditor sendte imidlertid sin påkravsskrivelse med såvel almindelig som anbefalet post, og det var hermed tilstrækkeligt, at blot en af skrivelserne kom frem.

Det følger af ovenstående, at udlejers påkrav får retsvirkning, når det er kommet frem til lejer, uanset om han har gjort sig bekendt med indholdet. Det er derfor af stor betydning at fastslå, hvornår en påkravsskrivelse er kommet frem.⁵⁰ I almindelighed må et brev anses for at være kommet frem, når det er kommet indenfor modtagerens rådighedssfære, jf. nedenstående afgørelse.

UfR 2003.1421 Ø: I denne sag havde udlejer sendt en påkravsskrivelse til lejer vedrørende manglende betaling af husleje. Skrivelsen var fremsendt både som almindeligt og som anbefalet brev, hvoraf sidstnævnte blev returneret til udlejer efter henliggefristens udløb. Brevsprækken i entredøren til lejers lejemål var blevet blændet, og posten blev afleveret i brevsprækken til opgangen. Lejer havde altid modtaget sin post bortset fra en enkelt gang. Såvel fogedretten som Østre Landsret anså udlejers ophævelse for berettiget, idet de fastslog, at påkravsskrivelsen var kommet frem til lejer.

Kendelsen illustrerer, at selvom fremkomst normalt anses for at være sket ved aflevering i modtagers brevsprække, kan en anden sædvane være gældende mellem parterne. Det vil således være afgørende, om påkravsskrivelsen er kommet indenfor modtagerens rådighedssfære.

Undertiden kan det ske, at en påkravsskrivelse vil anses for at være kommet frem, selvom lejer beviseligt ikke har modtaget den.⁵¹

T:BB 2000.5 V: Lejer havde midlertidigt lukket sin forretning på lejemålets adresse som følge af rotteproblemer. I forbindelse med en manglende huslejebetaling, sendte udlejer en påkravsskrivelse stilet til lejemålets adresse. Påkravsskrivelsen kom retur fra postvæsenet med påtegning om, at adressaten var fraflyttet lejemålet. Fogedretten fandt ikke, at påkravsskrivelsen var kommet frem, idet udlejer som

⁵⁰ Jf. *Anne Louise Husen & Tove Flygare*: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 195, *Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund*: Boliglejeret, side 427 og *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 454.

⁵¹ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 454.

udgangspunkt bar risikoen herfor. Risikoen fandtes ikke at være overgået til lejer, selvom det ikke havde været muligt at aflevere skrivelsen på lejemålets adresse. Vestre Landsret ændrede imidlertid afgørelsen.

Vestre Landsrets afgørelse bygger på flere omstændigheder. For det første anfører retten, at udlejer ikke kendte andre adresser end lejemålets, hvortil post til lejer kunne sendes, og at lejer ikke ved lukning af forretningen havde oplyst anden adresse. Desuden havde lejer ikke sørget for at få omadresseret post til lejemålets adresse. Da postvæsenet således havde forsøgt at aflevere påkravsskrivelsen, måtte skrivelsen anses for at være kommet frem. Det vil hermed sige, at det ikke altid er nødvendigt, at en skrivelse fysisk kommer frem, når blot den er forsøgt afleveret på rette adresse. Det samme vil være tilfældet, hvis der er tale om en permanent flytning, som lejer ikke oplyser udlejer om.⁵²

Ovenstående betragtning må ligeledes anses for at være den mest hensigtsmæssige, idet udlejer i modsat fald selv vil skulle skaffe sig oplysninger om lejers nye adresse. På denne måde vil lejer kunne vinde kredittid ved blot at gøre udlejer bekendt med hans fravær, uden samtidig at oplyse om en ny adresse.⁵³

Såfremt der er tale om et erhvervslejemål, kan det diskuteres, hvorvidt en påkravsskrivelse skal sendes til lejemålets adresse eller til lejers privatadresse.

T:BB 2001.457 Ø: Udlejer havde ved anbefalet og almindeligt brev sendt påkrav og ophævelse vedrørende et erhvervslejemål til lejemålets adresse. Lejer gjorde gældende, at han ikke havde modtaget skrivelserne, og at de skulle have været sendt til hans privatadresse. Lejers privatadresse var oplyst i lejekontrakten, men det var sædvanligt mellem parterne, at post blev fremsendt til lejemålets adresse. Østre Landsret fandt, at udlejer havde været berettiget til at anvende lejemålets adresse.

Det ses af afgørelsen, at det må bero på parternes aftale eller den sædvanlige fremgangsmåde parterne imellem, hvilken adresse udlejers skrivelse skal sendes til.

Såfremt udlejer i et erhvervslejemål benytter lejemålets adresse, og det må forventes, at virksomheden ikke har åbent om lørdagen, vil et påkrav, der afsendes fredag, først anses for at være kommet frem den følgende mandag. Tilsvarende gælder, hvis et påkrav lægges i en postkasse efter kontortids ophør.⁵⁴

⁵² Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 454.

⁵³ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 455 og *Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund*: Boliglejeret, side 428.

⁵⁴ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 456.

2.4.4. Påkravets adressering

En udlejers påkrav skal nødvendigvis være adresseret til rette modtager. Dette betyder, at påkravet som udgangspunkt først vil anses for at være kommet frem, når det er kommet frem til lejer selv.

En tredjemand kan være legitimeret til at modtage skrivelsen på lejers vegne. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis lejer har givet en person retten til at agere som lejers fuldmægtig. Det er dog en forudsætning, at lejer ved en viljeserklæring eller ved sin adfærd i øvrigt har givet fuldmægtigen ret til at handle på sine vegne.

UfR 1997.565 H: Udlejer sendte i forbindelse med en betalingsmisligholdelse påkrav til lejer. Dernæst ophævede udlejer lejemålet ved en ophævelsesskrivelse sendt med telefax den 19. september til lejers advokat, som havde varetaget lejers interesser ved et tidligere retsforlig. Herudover sendte udlejer ophævelsesskrivelsen med almindeligt brev til lejer, der kom frem den 20. september. Den 19. september om eftermiddagen betalte lejer restancen, og Højesteret fandt, at ophævelsen var uberettiget.

Kendelsens præmisser viser, at udlejer ikke var berettiget til at sende ophævelsen til lejers advokat. Den omstændighed at advokaten tidligere havde varetaget lejers interesser havde ingen betydning. Dette blev fastslået på trods af, at den daværende stridighed, omhandlende et retsforlig, fandt sted mellem de samme parter. Højesteret fandt, at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at antage, at advokaten ligeledes skulle varetage lejers interesse i forbindelse med en betalingsmisligholdelse og en senere ophævelse. Som følge heraf blev skrivelsen først anset for at være kommet frem, da den kom frem til lejer. I sagen var der tale om en ophævelsesskrivelse, men det må antages, at reglerne om fuldmagtsforhold tillige vil gælde ved afsendelse af en påkravsskrivelse.

Såfremt udlejer er klar over, at lejer ikke befinder sig på lejemålets adresse, skal udlejer adressere påkravet til det sted, hvor lejer befinder sig.⁵⁵ Er udlejer imidlertid ikke i besiddelse af lejers nuværende adresse, kan det diskuteres, i hvor høj grad udlejer selv skal iværksætte undersøgelser for at komme i besiddelse af denne adresse. I den tidligere refererede **T:BB 2000.5 V** var lejer fraflyttet lejemålet midlertidigt. Udlejer havde lejers telefonnummer, men på trods heraf rettede han ikke henvendelse til lejer for at få dennes adresse. Fogedretten fandt, at udlejer uden større besvær kunne få oplyst, hvortil påkravsskrivelsen kunne sendes, både ved henvendelse til lejers advokat og ved henvendelse på lejers telefonnummer. Det lagdes derfor til grund, at risikoen for at

⁵⁵ Jf. *Finn Haargaard: Lejefogedsager*, side 45.

skrivelsen kom frem, ikke var overgået til lejer, hvorfor udlejers ophævelse var uberettiget. Vestre Landsret diskuterer ikke det forhold, at udlejer kunne have rettet henvendelse til lejers advokat eller til lejers telefon. Landsretten kommer imidlertid til det modsatte resultat end fogedretten, hvorfor det må konkluderes, at man ikke kan forlange, at udlejer skal foretage så vidtgående foranstaltninger for at finde frem til lejers adresse. Det vil således sige, at såfremt lejer ikke har oplyst udlejer om sin adresse, er det lejers risiko, at en skrivelse til denne ikke kommer frem.

2.4.5. Krydsning af betaling og påkrav

Udlejer må, som tidligere anført, først sende sin påkravsskrivelse til lejer efter sidste rettidige betalingsdag, jf. LL § 93, stk. 2, 2. pkt. samt ELL § 69, stk. 3, 2. pkt. Det vil hermed sige efter kl. 24.00. Det kan således forekomme, at lejer har foretaget betalingen inden modtagelse af udlejers påkravsskrivelse. Såfremt udlejer er berettiget til at forlange et påkravsgebyr, vil dette være en pligtig pengeydelse, der kan danne baggrund for en ophævelse. Det vil i så fald ikke være tilstrækkeligt for lejer at betale lejerestancen, da det tillige er nødvendigt, at betale påkravsgebyret for at undgå ophævelse.

Det kan diskuteres, hvad der gælder, såfremt lejer har betalt sin restance, inden påkravsskrivelsen er kommet frem. Som tidligere nævnt har en påkravsskrivelse påbudsvirkning, og har dermed virkning fra det tidspunkt, hvor den er kommet frem til modtageren. Dersom man pålægger lejer en pligt til at betale påkravsgebyret til trods for, at han har betalt lejen inden påkravsskrivelsen kommer frem, tillægges påkravsskrivelsen virkning allerede fra afsendelsestidspunktet. Dette vil være i strid med det obligationsretlige udgangspunkt. Derfor må lejers pligt til at betale påkravsgebyret afhænge af, om lejer har betalt inden skrivelsen kommer frem. Det betyder, at har lejer betalt sin restance inden udlejers påkravsskrivelse er kommet frem, har påkravsskrivelsen i sin helhed ingen virkning. Konsekvensen heraf er, at påkravsgebyret ikke er en pligtig pengeydelse, der kan begrunde en ophævelse. Kommer påkravsskrivelsen derimod frem inden lejers betaling, er det ikke tilstrækkeligt, at lejer betaler lejerestancen, men han skal tillige betale påkravsgebyret for at undgå ophævelse.

T:BB 2004.77 Ø: Lejer var i betalingsrestance og indbetalte den skyldige leje den 6. juni via bankoverførsel. Betalingen indgik hos udlejer den 10. juni, dog uden at udlejer konstaterede indbetalingen. Samme dag udfærdigede og afsendte udlejer en påkravsskrivelse indeholdende et påkravsgebyr. Da lejer ikke

efterfølgende betalte påkravsgebyret, ophævede udlejer lejemålet. Såvel fogedretten som Østre Landsret fandt, at lejemålet ikke kunne ophæves på baggrund af den manglende betaling af påkravsgebyr.

I sagen var betaling sket inden påkravsskrivelsen kom frem til lejer. Da påkravsskrivelsen, som anført, først får virkning fra fremkomsttidspunktet, var udlejer ikke berettiget til at kræve påkravsgebyr fra lejer. Manglende betaling af dette kunne dermed ikke berettigg udlejers ophævelse.

Domstolene har imidlertid i **T:BB 2003.215 Ø** tillagt spørgsmålet den betragtning, at udlejer pålægges en undersøgelsespligt inden afsendelse af påkravsskrivelsen. Når lejer betaler til et pengeinstitut, er betaling sket ved indbetaling hertil, jf. LL § 32, sidste pkt. og ELL § 42, sidste pkt. Det er imidlertid ikke altid muligt for udlejer på dette tidspunkt at konstatere, at betaling har fundet sted. Inden afsendelse af påkravsskrivelsen har udlejer, i henhold til følgende retspraksis, pligt til at undersøge, om lejebetalingen er indgået på udlejers konto. Dersom udlejer konstaterer indbetalingen, er der ingen anledning til at afsende en påkravsskrivelse til lejer. Forsømmer udlejer derimod sin undersøgelsespligt, vil han ikke kunne opkræve et påkravsgebyr.

T:BB 2003.215 Ø: Lejer betalte først lejen til et posthus efter sidste rettidige betalingsdag. Lejebetalingen skete den 11. marts, men blev først registreret den 13. marts. Udlejer var derfor uvidende om, at betaling var sket, da han den 11. marts sendte en påkravsskrivelse indeholdende et påkravsgebyr til lejer. Lejer betalte ikke gebyret indenfor den fastsatte frist, og udlejer ophævede lejemålet. Fogedretten såvel som Østre Landsret kom frem til, at udlejer var berettiget til at indeholde et påkravsgebyr, men at ophævelsen var uberettiget af andre grunde.

Da udlejer afsendte påkravsskrivelsen, havde han ikke mulighed for at konstatere, at lejebetalingen havde fundet sted, idet den ikke var registreret på udlejers konto. Under disse omstændigheder var udlejer berettiget til påkravsgebyret, og dette var en pligtig pengeydelse, som lejer skulle betale for at undgå ophævelse.

I henhold til **T:BB 2003.215 Ø** er udlejer således ikke berettiget til at kræve et gebyr, når det er muligt for udlejer at konstatere lejebetalingen inden påkravsskrivelsens afsendelse. Afsender udlejer derimod en påkravsskrivelse, inden det har været muligt at konstatere lejebetalingen, vil han være berettiget til at indberegne et påkravsgebyr, selvom lejerestancen er indbetalt. Dette er imidlertid uoverensstemmende med det almindelige obligationsretlige princip om et påkravs påbudsvirkning. Dette princip bevirker, at har lejer

betalt sin restance, inden udlejers påkravsskrivelse er kommet frem, skal det pålagte gebyr ikke betales, idet lejers betaling får virkning før påkravsskrivelsen.

2.5. Misligholdelsens væsentlighed

Kreditor kan ikke i ethvert misligholdelsestilfælde hæve kontrakten, men alene såfremt debtors misligholdelse er væsentlig. Væsentlighedsvurderingen skal foretages, eftersom ophævelse af en kontrakt kan være byrdefuld for de involverede. En ophævelse skal dermed udelukkes i tilfælde, hvor misligholdelsen er af underordnet betydning. Hermed ses der tillige på, hvilken betydning ophævelsen har for den misligholdende part.⁵⁶ Kreditors hævebeføjelse skal således være proportional med debtors misligholdelse. Der skal desuden foreligge kendelighed således, at den misligholdende debitor ved eller burde vide, at hans misligholdelse er væsentlig.⁵⁷

I obligationsretten er aftalefrihed et grundlæggende princip, hvorfor parterne kan aftale, hvad der vil findes væsentligt i det konkrete kontraktsforhold. Lejelovgivningens bestemmelser om væsentlighed er imidlertid præceptive, hvorfor parterne ikke på forhånd kan aftale, hvad der er væsentligt.

Væsentlighedsvurderingen tager udgangspunkt i, hvorvidt misligholdelsen er af indgribende betydning for modparten.⁵⁸ Restancens størrelse og fristoverskridelsens længde er afgørende momenter i vurderingen af debtors betalingsmisligholdelse, men tillige andre aspekter kan medtages i den konkrete vurdering.⁵⁹ Det tidsmæssige aspekt kommer blandt andet til udtryk i købelovens § 28, stk. 1, 2. pkt., hvor det anføres, at »*er forsinkelsen af uvæsentlig betydning, kan købet dog ikke hæves*«. LL § 94, stk. 1 samt ELL § 70, stk. 1, anfører tilsvarende, at »*skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen*«. Lejelovgivningens bestemmelse henviser dermed til restancens størrelse såvel som til fristoverskridelsens længde.

⁵⁶ Jf. *Viggo Hagstrøm*: Obligationsrett, side 417.

⁵⁷ Jf. *Erik Werlauff*: Skyldforhold – Obligationsrettens grundbegreber, side 64.

⁵⁸ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 87-88, *Erik Werlauff*: Skyldforhold – Obligationsrettens grundbegreber, side 63 og *Henry Ussing*: Obligationsretten – Almindelig Del, side 86.

⁵⁹ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 87.

2.5.1. Restancens størrelse

Det følger af obligationsretten, at såfremt debitor er i betalingsrestance, skal hans erlæggelse afvige væsentligt fra det aftalte, for at kreditor kan ophæve. Dette ses eksempelvis inden for låneforhold, hvor kreditor har ydet debitor et lån, som skal tilbagebetales over en aftalt periode. Dersom debitor ikke erlægger den rette ydelse, skal der foreligge væsentlighed for at begrunde en ophævelse. Misligholdelsens væsentlighed vil her blive vurderet i forhold til den oprindelige restgæld. Såfremt tilbagebetalingen er opdelt i adskillige rater, vil misligholdelse med en enkelt terminsydelse kun i nogle tilfælde kunne begrunde en ophævelse.⁶⁰ Der skal således i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering.

Lejeretten følger obligationsretten, hvorfor størrelsen på lejers restance skal være væsentlig *for udlejer*, for at denne kan ophæve lejeaftalen. Det kan forekomme, at restancen vedrører den skyldige leje, såfremt lejer alene har betalt en del af det skyldte. Tillige kan det forekomme, at lejer har betalt hele den skyldige leje, men er i restance med en anden pligtig pengeydelse – eksempelvis med et påkravsgebyr. Til trods for at påkravsgebyret til tider vedrører et mindre beløb, kan det ikke udelukkes, at lejers restance med dette gebyr kan være tilstrækkeligt til at begrunde en ophævelse. Retspraksis viser således, at kun ganske ubetydelige beløb vil anses for uvæsentlige. I den nedenfor refererede afgørelse ansås restancens størrelse for at være uvæsentlig.

GD 1980/5 Ø: I sagen havde lejer undladt at betale en lejeforhøjelse på godt 10 kr. om måneden. Den samlede restance udgjorde nu 180 kr., hvoraf de 100 kr. var påkravsgebyr. Landsretten fandt, at restancen ikke var så væsentlig, at den kunne begrunde en ophævelse af lejemålet.

I sagen var der således tale om en restance med såvel lejeforhøjelse som påkravsgebyr. Idet lejeforhøjelsen var på 10 kr. pr. måned, var der forløbet otte måneder siden lejeforhøjelsens ikrafttræden. En restance på 180 kr. inklusiv gebyr må derfor anses for at være uvæsentlig, set i forhold til den i perioden betalte leje på i alt 4.306,56 kr. Landsretten lagde således vægt på restancens ringe størrelse samt på, at det skyldige beløb var blevet betalt efter ophævelsen.

⁶⁰ Jf. *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 355-356.

2.5.2. Forsinkelsens varighed

Forsinkelse med betaling af penge bedømmes som udgangspunkt strengere end forsinkelse med præstation af andre ydelser. Dette skyldes, at penge er til rådighed for alle, hvorfor debitor sædvanligvis ikke kan gøre indsigelser om umulighed gældende. Hermed bærer debitor selv risikoen for sin pengemangel.⁶¹ Det må antages, at der ikke på det lejeretlige område er grund til at fravige dette obligationsretlige udgangspunkt, hvorfor ovenstående tillige må gælde i lejeforhold.

Såfremt lejer først betaler efter påkravsfristens udløb, må udlejer, ifølge retspraksis, vurdere, hvorvidt fristoverskridelsen er væsentlig, således lejemålet med rette kan ophæves. Det er dermed afgørende, hvilken ulempe lejers forsinkelse med betalingen påfører udlejer.

I købelovens § 28, stk. 1, sidste pkt., anføres, at »i handelskøb anses enhver forsinkelse for væsentlig.« Denne regel kan dog ikke direkte overføres til erhvervslejeloven, idet ELL § 70, stk. 1, angiver, at der i tilfælde af misligholdelse skal foretages en væsentlighedsvurdering. Det må antages, at denne bestemmelse henviser til såvel forsinkelsens varighed som til restancens størrelse, hvorfor det direkte er indeholdt i denne bestemmelse, at ikke enhver forsinkelse er væsentlig. Det kan diskuteres, hvorvidt der skal anlægges en strengere vurdering, såfremt lejer er erhvervsdrivende. Det må erindres, at erhvervslejeloven tillige regulerer en ikke-erhvervsdrivendes leje af eksempelvis en garage, hvorfor en eventuel sondring ikke skal vedrøre, hvorvidt forholdet er reguleret af erhvervslejeloven eller lejeloven, men snarere, hvorvidt der er tale om en erhvervsdrivende eller en ikke-erhvervsdrivende lejer. Finn Haargaard anfører imidlertid, at der ikke i praksis kan konstateres en skærpelse i væsentlighedsbedømmelsen ved erhvervslejemål.⁶²

Efter påkravspligtens indførelse i 1975 må det formodes, at der stilles strengere krav til rettidig opfyldelse af lejers forpligtelse, idet han med påkravsskrivelsen får en påmindelse om sin forpligtelse, og idet lejelovgivningen stiller betydelige formkrav til påkravsskrivelsen.

Den omstændighed at lejeloven indeholder en kort betalingsfrist på tre dage fra påkravsskrivelsen kommer frem, taler for, at der må stilles krav om en betydelig

⁶¹ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 90 og *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 94-95.

⁶² Jf. *Finn Haargaard*: Lejefogedsager, side 55.

nøjagtighed til opfyldelse af pengeforpligtelsen.⁶³ Bestemmelsen i LL § 93, stk. 2, 1. pkt. og ELL § 69, stk. 3, 1. pkt., indikerer således, at en forsinkelse på tre dage efter sidste rettidige betalingsdag – det vil sige betaling senest på sidste dag i påkravsfristen – er af uvæsentlig betydning, mens en forsinkelse på mere end tre dage per definition vil være væsentlig. Afgørelser fra før 1975 kan dermed ikke tillægges stor værdi. Inden påkravspligtens indførelse var det mere relevant for domstolene at gå ind i en konkret væsentlighedsvurdering, idet der ikke i loven fandtes et klart skæringspunkt. Fra 1975 vil der umiddelbart foreligge væsentlighed, når påkravsfristen er udløbet. Herefter vil afgørelser, der finder en ophævelse uberettiget på grund af en ringe tidsmæssig overskridelse være undtagelsen, idet udgangspunktet er, at der skal betales inden påkravsfristens udløb.⁶⁴ Det ses imidlertid i nogle afgørelser, at domstolene lægger vægt på ophævestidspunktet, således at betaling umiddelbart efter ophævelsesskrivelsens fremkomst kan medføre, at udlejers ophævelse er uberettiget. Dette kan dog kritiseres, da lejer, i henhold til ovenstående, er pligtig at erlægge sin ydelse i handlingstiden. Lejer kan således ikke berettiget erlægge sin ydelse efter handlingstiden, og det er hermed sidste dag i påkravsfristen, der skal lægges til grund ved vurderingen af misligholdelsens væsentlighed. Udløbet af tredagesfristen fastslår således skæringstidspunktet for, hvornår udlejer er berettiget til at ophæve lejemålet. Såfremt kriterierne for ophævelse er til stede efter handlingstiden, er det kritisabelt, hvis domstolene efterfølgende underkender ophævelsen. Når domstolene alligevel til tider finder, at ophævelsen ikke er væsentlig, bygger begrundelsen antageligvis på retspolitiske overvejelser, hvor der inddrages subjektive kriterier. Dette kan eksempelvis bestå i, at lejemålet tjener som bolig for lejer og dennes husstand, eller at lejemålet udgør rammerne for en erhvervsvirksomhed, der sikrer lejer en indtjening. Herefter finder domstolene ikke, at de kan forsvare en ophævelse, og underkender således udlejers ophævelse, til trods for at hjemlen hertil ikke umiddelbart er at finde i lejelovgivningen. Alternativt kunne domstolene overveje at inddrage aftalelovens § 36, hvorefter *»en aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler«*. Denne klausul har et generelt anvendelsesområde, og gør det muligt at inddrage rimelighedsbetragtninger, således at domstolene kan underkende retshandler, der strider mod retsfølelsen. Tilsvarende kan domstolene inddrage ELL § 7 for erhvervslejemål. Som udgangspunkt vil det imidlertid

⁶³ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 90.

⁶⁴ Jf. *Niels Gesner*: Erhvervslejeret, side 245.

ikke være urimeligt, at udsætte lejer af dennes beboelseslejlighed eller af et erhvervslejemål. Aftalelovens § 36 vil således kun kunne anvendes i yderst begrænsede tilfælde, hvor helt særlige forhold begrundes dens anvendelse. Som nævnt er domstolene imidlertid ikke så tilbageholdende med at statuere, at en forsinkelse er uvæsentlig, og der foreligger således flere afgørelser, hvor det er fundet uvæsentligt, at ydelsen er erlagt efter handlingstiden, jf. eksempelvis **UfR 1992.842 Ø**.

UfR 1992.842 Ø: Lejer af et erhvervslejemål havde tidligere været i restance med betaling af lejen, og fredag den 22. november overbragte udlejer en kuvert indeholdende en påkravsskrivelse. Søndag den 24. november sendte lejer en check med almindeligt brev lydende på restancen. Onsdag den 27. november overbragte udlejer en ophævelsesskrivelse til lejer, og den følgende dag blev det skyldige beløb krediteret på udlejers konto. Fogedretten fandt, at forsinkelsen var væsentlig, hvormed ophævelsen var berettiget. Landsretten lagde til grund, at sidste rettidige betalingsdag var den 27. november. Da der blev betalt torsdag den 28. november, var overskridelsen af påkravsfristen så uvæsentlig, at dette ikke kunne begrunde en ophævelse.

Det ses af afgørelsen, at en overskridelse af påkravsfristen med én dag i dette tilfælde er af uvæsentlig betydning. Det er dog kritisabelt, at Østre Landsret finder den 27. november for sidste rettidige betalingsdag. For det første må det antages, at når Østre Landsret anvender udtrykket »*sidste rettidige betalingsdag*«, henvises der til sidste dag i påkravsfristen. For det andet må man erindre, at en påkravsskrivelse har påbudsvirkning, hvorfor den har virkning fra den kommer frem, og ikke fra den kommer til modtagers kundskab. I sagen åbnede lejer først udlejers brev søndag den 24. november, men brevet var beviseligt kommet frem fredag den 22. Såfremt en virksomhed ikke har åbent om lørdagen, vil et påkrav der afsendes fredag, først anses for at være kommet frem den følgende mandag. I ovennævnte sag blev brevet dog ikke sendt, men overbragt til lejer om fredagen. Såfremt udlejer i stedet havde sendt brevet, ville det have haft virkning fra lørdag, da der var tale om en restauration, som havde åbent om lørdagen. Påkravsfristen må derfor ifølge ovenstående regnes fra den 22. november, således fristens sidste dag er den 26., jf. LL § 33, stk. 3, 2. pkt. samt ELL § 43, stk. 2, 2. pkt. Det kan yderligere bemærkes, at såfremt denne dag havde været den 27. november, som antaget af Landsretten, er ophævelsesskrivelsen overbragt for tidligt, jf. *afsnit 2.4. Påkrav*. På trods af at Østre Landsrets beregning var fejlagtig, følger det af kendelsen, at en fristoverskridelse på én dag, i dette tilfælde, var af uvæsentlig betydning. Denne vurdering kan dog kritiseres, idet enhver forsinkelse efter påkravsfristens udløb, som nævnt, må anses for væsentlig.

I følgende afgørelser fandtes lejers forsinkelse at være af væsentlig betydning:

GD 1994/4 V: Lejer var i betalingsrestance, hvorfor udlejer afgav et påkrav. Lejer betalte fortsat ikke, og udlejer ophævede lejemålet. Ophævelsesskrivelsen kom frem til lejer mellem kl. 10.30 og 11.00. Lejer betalte restancen samme dag kl. 12.07. Fogedretten fandt, at misligholdelsen var af uvæsentlig betydning, hvorfor lejemålet ikke kunne ophæves. Landsretten fandt derimod, at de forhold der kunne lægges lejer til last ikke var af uvæsentlig betydning, og lejer kunne derfor udsættes af lejemålet.

UfR 2002.2296 V: Udlejer sendte med anbefalet såvel som med almindelig post en påkravsskrivelse til lejer den 17. august. Det anbefalede brev blev forgæves forsøgt afleveret den 18. august. En ophævelsesskrivelse blev afsendt den 22. august, og blev modtaget den følgende dag. Lejebetalingen blev foretaget ved check, som blev afsendt med post den 23. august. Lejebetalingen kunne tidligst være kommet frem til udlejer den 24. august, og Vestre Landsret fandt, at forsinkelsen ikke var af uvæsentlig betydning, hvorfor lejeaftalen var ophævet med rette.

GD 1994/4 V er et eksempel på, at der stilles strenge krav til rettidig betaling, således at selv en mindre forsinkelse kan begrunde udlejers ophævelse. I **UfR 2002.2296 V** var udlejers påkravsskrivelse kommet frem til lejer lørdag den 18. august, og sidste dag i påkravsfristen må dermed have været onsdag den 22. august, jf. ELL § 43, stk. 2, 2. pkt. Idet der først blev betalt den 24. august, var fristoverskridelsen på to dage af væsentlig betydning, hvorfor udlejer var berettiget til at ophæve lejemålet.

2.5.3. Restancens størrelse sammenholdt med forsinkelsens varighed

Det ses af ovenstående samt øvrig retspraksis, at der ved væsentlighedsvurderingen ikke klart skal sondres mellem restancens størrelse og forsinkelsens varighed. Derimod skal begge momenter inddrages i den konkrete vurdering. Det er dog tilstrækkeligt, at blot det ene moment er af væsentlig betydning, for at der kan ske ophævelse af lejeaftalen.

UfR 2001.1883 H: Lejer var i betalingsrestance, og udlejer afsendte en påkravsskrivelse den 11. oktober. Påkravsskrivelsen blev modtaget den følgende dag, og den 14. oktober modtog udlejer et brev, hvori der blev bedt om udsættelse med lejebetalingen. Udlejer afslog anmodningen i brev af den 18. oktober, og ophævede samtidig lejemålet. Den 20. oktober, dagen efter modtagelsen af ophævelsesskrivelsen, blev lejen betalt. Højesteret fandt, at misligholdelsen ikke var uvæsentlig henset til restancens størrelse og forsinkelsens varighed på ophævelsestidspunktet.

I sagen var sidste dag i påkravsfristen fredag den 15. oktober, mens ophævelsesskrivelsen blev modtaget den 19. oktober. Lejer betalte først fem dage efter påkravsfristens udløb, og desuden var restancens størrelse ikke ubetydelig, idet der var tale om en hel måneds husleje. Af disse grunde fandt Højesteret misligholdelsen for væsentlig. Se anderledes i **UfR 2004.2801 V**.

UfR 2004.2801 V: Lejer var i betalingsrestance med en lejeforhøjelse for januar og februar, som udgjorde i alt 758,74 kr. Den 9. februar fremsendte udlejer en påkravsskrivelse til lejer indeholdende det skyldte beløb samt et påkravsgebyr. Da lejer ikke betalte restancen inden påkravsfristens udløb, fremsendte udlejer den 13. februar en ophævelsesskrivelse. Den 19. februar betaltes restancen. Fogedretten fandt efter en samlet vurdering, at der var tale om en væsentlig misligholdelse. Landsretten ændrede dog kendelsen, idet de fandt, at lejers misligholdelse var af uvæsentlig betydning under hensyn til beløbets størrelse og fristoverskridelsens længde.

Idet påkravsskrivelsen blev fremsendt mandag den 9. februar, må man antage, at den kom frem tirsdag den 10. februar. Hermed var sidste frist ifølge påkravsskrivelsen fredag den 13. Ophævelsesskrivelsen kom frem til lejer den 14. februar, men restancen blev først betalt den 19. Det vil således sige, at lejer overskred betalingsfristen med seks dage. Modsat fogedretten fandt Vestre Landsret såvel beløbets størrelse og fristoverskridelsens længde for ubetydelig, således at ophævelsen var uberettiget.

UfR 2000.233 V: Idet lejer var i betalingsrestance, fremsendte udlejer den 21. juli en påkravsskrivelse vedrørende skyldig husleje inklusiv et påkravsgebyr på 110 kr. Lejer betalte den 23. juli den skyldige husleje, men ikke påkravsgebyret, og udlejer fremsendte derfor en ophævelsesskrivelse den 26. juli. Landsretten fandt det af betydning, at lejer fortsat ikke havde betalt påkravsgebyret. Som følge heraf fandt Vestre Landsret, på trods af beløbets ringe størrelse, ikke den manglende betaling for at være af uvæsentlig betydning.

I sagen var sidste dag i påkravsfristen mandag den 26. juli. Under sagens behandling var restancen fortsat ikke betalt, og der var derfor en betydelig overskridelse af betalingsfristen. Ud fra Vestre Landsrets bemærkninger ses det, at restancens størrelse var af uvæsentlig betydning, mens forsinkelsens varighed var tilstrækkelig til at begrunde udlejers ophævelse.

Ovenstående behandling viser desuden, at det er vanskeligt at konstatere en grænse for, hvornår en misligholdelse er af så væsentlig betydning, at den kan begrunde en ophævelse. Særligt ses det, at domstolene ikke er konsekvente, når de vurderer, hvorvidt

en fristoverskridelse er af væsentlig betydning. Det ses således i **UfR 2001.1883 H**, at en fristoverskridelse på fem dage fra påkravsfristens udløb til lejers erlæggelse var af væsentlig betydning, mens en fristoverskridelse på seks dage i **UfR 2004.2801 V** var af uvæsentlig betydning. Der var i begge tilfælde tale om beboelseslejemål, hvilket indikerer, at domstolene ikke opererer med en fast praksis for vurderingen af forsinkelsens væsentlighed. Man må dog muligvis kunne anlægge en strengere vurdering, dersom der er tale om en erhvervsdrivende lejer. Se således **UfR 2002.2296 V**, hvor en fristoverskridelse på to dage var af væsentlig betydning. Til trods for at der er tale om en erhvervsdrivende lejer, kan man dog ikke konsekvent antage, at enhver forsinkelse er væsentlig. Dette ses blandt andet i **UfR 1992.842 Ø**, hvor en fristoverskridelse på én dag var af uvæsentlig betydning. På tilsvarende vis som ved vurderingen af forsinkelsens længde, kan man ved vurderingen af restancens størrelse ikke fastlægge en beløbsgrænse for væsentligheden. Der skal derfor i alle tilfælde foretages en konkret vurdering for at fastlægge, om der er tale om en væsentlig betalingsmisligholdelse.

Ud fra et stort antal kendelser og domme forsøger Karin Laursen at opstille retningslinier for væsentlighedsvurderingen. Forfatteren anfører generelle konklusioner ud fra, om der er tale om lange eller korte fristoverskridelser med ubetydelige eller ikke-ubetydelige beløb. Konklusionerne er draget på grundlag af to sondringer, hvor en *»lang fristoverskridelse«* er en overskridelse af betalingsfristen på mindst 8 dage fra ophævelsen, og et *»ikke-ubetydeligt beløb«* er beløb svarende til en måneds husleje eller mere. Lavere beløb karakteriseres som *»mindre beløb«*. Hovedtrækkene i Karin Laursens konklusioner kan tiltrædes, herunder at såfremt blot fristoverskridelsens længde eller restancens størrelse er væsentlig, kan udlejer ophæve lejemålet. Karin Laursen fremhæver ikke konkrete afgørelser, der dokumenterer hendes skillelinier på henholdsvis otte dage og en måneds husleje, men ser sig alligevel i stand til at udlede disse meget specifikke sondringer. På baggrund af afgørelser trykt i Ugeskrift for Retsvæsen, Tidsskrift for Bygge- og Boligret samt Grundejernes Domssamling, kan de ovennævnte sondringer dog ikke udledes. Derimod skal der i hvert tilfælde foretages en konkret vurdering, for at afgøre om lejers misligholdelse er væsentlig. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund påpeger rigtigt, at *»antallet af afgørelser på området er meget stort og vanskeligt at udlede klare*

retningslinier fra«. Væsentlighedsbedømmelsen skal dermed altid relateres til samtlige de foreliggende omstændigheder.⁶⁵

2.5.4. Lejers betalingsmønster

Det antages i obligationsretten, at såfremt der er tale om et gensidigt bebyrdende kontraktsforhold, hvor begge parter skal præstere en periodisk ydelse, har en væsentlig misligholdelse med en enkelt ydelse virkning som en væsentlig misligholdelse af hele den resterende uopfyldte del af kontrakten. Kreditor kan således ophæve kontrakten i sin helhed, såfremt også fremtidige ydelser frygtes at ville blive forsinket.⁶⁶

På tilsvarende vis ses det indenfor lejeretten, at såfremt udlejer har en berettiget forventning om, at lejer vil misligholde senere betalinger, kan dette tillægges vægt ved væsentlighedsvurderingen.

T:BB 2002.409 Ø: Lejer havde adskillige gange, både i forhold til denne og den tidligere udlejer, været i restance med lejebetalingen, og havde i alle tilfælde modtaget påkrav fra udlejer. Da lejer ikke betalte hverken leje, a conto varmebidrag eller påkravsgebyr inden påkravsfristens udløb ophævede udlejer lejeaftalen. Samme dag som lejer modtog ophævelsesskrivelsen, betalte han det skyldige beløb. Østre Landsret fandt, at under hensyn til lejers hidtidige betalingsmønster var forsinkelsen ikke af uvæsentlig betydning.

Fogedretten fandt, at lejers hidtidige betalingsmønster ikke skulle tillægges afgørende vægt ved afgørelsen af misligholdelsens væsentlighed. Østre Landsret konkluderede, at lejer havde betalt efter ophævelsesskrivelsen var kommet frem. Desuden tillagde Landsretten, i modsætning til fogedretten, lejers hidtidige betalingsmønster afgørende vægt, således forsinkelsen fandtes at være af væsentlig betydning.

Inden for obligationsretten antages det desuden at have betydning, om kreditor tidligere har lagt vægt på rettidig betaling. Kreditors tidligere accept af debtors forsinkede betaling kan give debitor indtryk af, at for sen betaling ikke får konsekvenser. Dermed vil det ikke være kendeligt for debitor, at hans misligholdelse vil være væsentlig for kreditor, jf. eksempelvis **UfR 1968.661 Ø**.

⁶⁵ Jf. *Karin Laursen: Erhvervslejeret*, side 459-460 og anderledes *Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund: Boliglejeret*, side 435.

⁶⁶ Jf. *Bernhard Gomard: Obligationsret – 1. Del*, side 103.

UfR 1968.661 Ø: Debitor var ifølge en pantebrevsformular forpligtet til at betale den første i hver måned. Såfremt ydelsen udeblev mere end syv dage efter forfaldsdagen, ville hovedstolen forfalde. Ydelsen for august blev først betalt den 11., og kreditor krævede pantebrevet indfriet. Kreditor havde tidligere tolereret en indbetaling, der var sket 7-8 dage for sent, ligesom han havde givet indtryk af, at han ikke lagde vægt på prompte betaling. Blandt andet af denne grund fandt Østre Landsret, at pantegælden ikke var forfalden til betaling.

På tilsvarende vis ses det i lejeretlige afgørelser, at lejer har procederet på, at udlejer med sin adfærd har tolereret lejers forsinkede betaling. I den tidligere behandlede afgørelse, **UfR 2004.2801 V**, gjorde lejer gældende, at han måtte have en berettiget forventning om, at udlejer ikke ville skride til ophævelse af lejemålet. Dette støttedes på, at udlejer ikke før havde ophævet lejemålet på trods af, at lejer fire gange tidligere havde misligholdt lejeaftalen. Fogedretten udtalte, at den omstændighed at lejeaftalen ikke tidligere var blevet ophævet som følge af lejers manglende betaling til tiden, ikke kunne medføre, at lejer havde en berettiget forventning om, at lejeaftalen ikke ville blive ophævet ved manglende betaling til tiden. Landsretten tog derimod ikke stilling til denne del af lejers procedure, hvilket indikerer, at der, ved væsentlighedsvurderingen, ikke skal lægges vægt på dette moment.

Det følger af ovenstående, at en tidligere accepteret misligholdelse ikke skaber en berettiget forventning for lejer om, at senere misligholdelse accepteres. Dette synspunkt støttes af den omstændighed, at udlejer har pligt til at afsende en påkravsskrivelse, såfremt han ønsker at ophæve lejemålet. Denne påkravsskrivelse tilkendegiver netop, at udlejer vil ophæve lejemålet, såfremt der ikke betales inden påkravsfristens udløb.

2.5.5. Lejers manglende evne og vilje

Ved vurderingen af misligholdelsens væsentlighed, antages det i obligationsretten, at der kan indgå såvel objektive som subjektive momenter. Udgangspunktet er dog den objektive vurdering. Allerede i 1880 blev det i litteraturen gjort gældende, at subjektive momenter kunne inddrages ved eksempelvis indtrådt umulighed efter en kontrakts indgåelse.⁶⁷ Der kan således sondres mellem den subjektive og den objektive umulighed. Den objektive umulighed er kendetegnet ved, at ingen vil have mulighed for at præstere den pågældende

⁶⁷ Jf. *Carl Torp*: Nogle Bemærkninger om Debtors Ansvar for den efter Kontraktens Afslutning indtraadte Umulighed.

ydelse, mens den subjektive umulighed er kendetegnet ved, at netop denne debitor ikke kan præstere den aftalte ydelse.⁶⁸

Som et eksempel på subjektive momenter kan domstolene inddrage debtors evne og vilje til betaling af en kontraktmæssig forpligtelse. Denne subjektive vurdering sættes i forhold til betalingsmisligholdelsens objektive væsentlighed. Det følger således af evne/vilje-princippet, at der kan ske ophævelse af en aftale, såfremt debtors misligholdelse er udtryk for manglende vilje eller evne til at erlægge sin ydelse.⁶⁹

I Lejeloven af 1951 blev § 112, stk. 2, indsat med følgende ordlyd: »Skønnes det forhold, der lægges lejerens til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejerens dog ikke ophæve lejemålet. Ved det i stk. 1, nr. 1 nævnte forhold vil der herved være at lægge vægt på, hvorvidt forsinkelsen skyldes lejerens manglende evne eller vilje til at betale.«⁷⁰ Bestemmelsen tog udgangspunkt i et lovforslag fremsat i 1948/49. Det blev foreslået, at der i væsentlighedsvurderingen skulle inddrages betragtninger om lejers vilje og evne til at erlægge sin ydelse. Man gjorde i bemærkningerne til lovforslaget gældende, at den foreslåede bestemmelse særligt skulle vedrøre misligholdelse med betalingen af leje eller anden pligtig pengeydelse.⁷¹ I retspraksis før lovforslaget var der uoverensstemmelse om, hvorvidt et sådan princip skulle inddrages i afgørelsen. Med den foreslåede lovbestemmelse ønskede man dermed, at princippet skulle anvendes konsekvent i sager om betalingsmisligholdelse. Det ville efter ministeriets mening virke urimeligt hårdt, om den manglende betaling i tilfælde af nævnte art ubetinget skulle medføre lejers udsættelse af det lejede, når misligholdelsen ikke skyldtes lejers manglende evne og vilje til betaling.⁷²

Princippet om lejers evne og vilje er blandt andet anvendt i følgende afgørelser:

UfR 1959.222/1 V: Sagen omhandlede betalingsmisligholdelse, og udlejer anførte, at forsinkelsen, foruden manglende evne, skyldtes manglende betalingsvilje fra lejers side. Såvel fogedretten som Landsretten fandt, at forsinkelsen med betaling af husleje måtte anses for at være af uvæsentlig betydning, og idet forsinkelsen, efter det foreliggende, ikke skyldtes manglende evne eller vilje til at betale, fandtes udlejer på dette grundlag ikke at være berettiget til at hæve lejemålet.

⁶⁸ Jf. Erik Werlauff: Skyldforhold – Obligationsrettens grundbegreber, side 63.

⁶⁹ Jf. Bernhard Gomard: Obligationsret – 2. Del, side 170 og Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 354.

⁷⁰ Jf. L 1951 251.

⁷¹ Jf. Rigsdagstidende 1948-49, tillæg A, bind I, sp. 3601.

⁷² Jf. Rigsdagstidende 1948-49, tillæg A, bind I, sp. 3599.

UfR 1961.465 Ø: Sagen omhandlede en bagermester, der fremlejede et bageri til en fremlejetager. Ved en fejltagelse betalte denne ikke lejen rettidigt, og udlejer ophævede lejemålet. Bagermesteren betalte lejen, straks han blev bekendt med fremlejetagers undladelse. Østre Landsret fandt, at forsinkelsen med lejebetalingen ikke skyldtes bagermesterens manglende evne eller vilje til at betale, hvorfor udlejer ikke var berettiget til at ophæve lejemålet.

I 1974-75 behandlede et lovforslag om udlejers påkravspligt. Med den foreslåede bestemmelse skulle udlejer kunne hæve lejeaftalen, hvis pligtig pengeydelse ikke betaltes tre dage efter påkrav. På trods af forslaget ønskede man dog fortsat at bibeholde den nævnte bestemmelse om lejers evne og vilje til betaling, idet man fandt, at det ikke kunne udelukkes, at det i visse tilfælde ville være urimeligt, om lejemålet skulle kunne ophæves, selvom lejen ikke betaltes efter påkrav. Dette var særligt med henblik på lejers beskyttelse i tilfælde af sygdom eller lignende.⁷³ Forslaget blev vedtaget af folketinget ved 3. behandling den 14. marts 1975 ved L 1975 82.⁷⁴

I 1978-79 blev der fremsat et lovforslag om at ophæve reglen om, at der ved afgørelsen af, om forsinket betaling var en væsentlig misligholdelse, skulle lægges vægt på, hvorvidt forsinkelsen skyldtes lejers manglende evne eller vilje til at betale. Det gjordes gældende, at reglen syntes overflødig, og i øvrigt ofte blev misforstået af lejer. Misforståelserne skyldtes, at lejer ofte antog, at man heri kunne indfortolke, at der ikke måtte ske ophævelse, hvis lejer uden skyld var ude af stand til at betale lejen.⁷⁵ Det var hensigten med påkravsreglen at gøre værdien af evne/vilje-vurderingen mindre, idet lejer ved at få et påkrav ville få en mulighed for at berigtige forholdet.⁷⁶ Lovforslaget blev vedtaget af folketinget ved 3. behandling den 28. maj 1979 ved lov nr. 237 af 8. juni 1979.⁷⁷ Bestemmelsens ordlyd blev hermed følgende: *»Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.«*. Denne ordlyd er fortsat gældende i LL § 94, stk. 1, og blev ved indførelsen af erhvervslejeloven indsat ordret i dennes § 70, stk. 1.

Det kan diskuteres, hvad man mente, da man i bemærkningerne til sidstnævnte lovforslag gjorde gældende, at bestemmelsen om evne/vilje-princippet var overflødig. På den ene side kunne meningen være, at princippet ikke længere skulle inddrages efter

⁷³ Jf. Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, bind I, sp. 284.

⁷⁴ Jf. Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg C, sp. 92.

⁷⁵ Jf. Folketingstidende 1978-79, tillæg A, bind II, sp. 2471.

⁷⁶ Jf. *Steen Friis Nielsen*: Om Lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse.

⁷⁷ Jf. Folketingstidende 1978-79, tillæg C, sp. 506-507.

lovgivers indførelse af påkravspligten. Det vil sige, at når lejer har fået denne forlængede frist til at betale, vil det være urimeligt tillige at inddrage lejers subjektive forhold, idet man alene skal se på, om betalingsmisligholdelsen vil være væsentlig for udlejer. På den anden side kunne meningen med udtrykket overflødig være, at evne/vilje-princippet allerede var indeholdt i LL § 94, stk. 1 samt ELL § 70, stk. 1, som anfører, at *»skønnes det forhold, der lægges lejer til last at være af uvæsentlig betydning, kan udlejer ikke hæve lejeaftalen.«* Hvis dette antages, vil der ved væsentlighedsvurderingen kunne lægges vægt på lejers subjektive forhold, herunder hans evne og vilje til at erlægge sin ydelse.

Efter ændring af bestemmelsens ordlyd og ophævelse af det lovbestemte evne/vilje-princip, ses princippet fortsat anvendt i retspraksis. Det må dog antages, at princippet i nyere praksis alene anvendes i tilfælde, hvor misligholdelsen ligger på grænsen til at være væsentlig.⁷⁸

UfR 1983.764 V: Efter forsinket betaling med leje manglede lejer at betale påkravsgebyr. Ved sagens afgørelse blev der lagt vægt på, at gebyret var af ringe størrelse, at gebyret blev betalt umiddelbart efter modtagelsen af ophævelsesskrivelsen, og at der ikke var oplyst omstændigheder, der kunne tyde på, at den manglende rettidige betaling af gebyret skyldtes manglende evne eller vilje hos lejer. Under disse omstændigheder fandtes udlejers ophævelse uberettiget.

Se tilsvarende **UfR 1993.32 H**, hvor fogedretten under de givne omstændigheder fandt, at lejers manglende rettidige betaling – herunder tillige af påkravsgebyret – i denne situation ikke skyldtes manglende betalingsevne, og fandtes at være af uvæsentlig betydning, jf. LL § 94, stk. 1. Fogedrettens kendelse blev stadfæstet af Højesteret.

Princippet ses desuden anvendt i nyere retspraksis, jf. **UfR 2003.2619 Ø**.

UfR 2003.2619 Ø: Lejer var i betalingsrestance, og udlejer sendte i januar en påkravsskrivelse til lejer. Da restancen fortsat ikke blev betalt, ophævede udlejer lejemålet den 21. januar 2003. I maj betalte lejer den skyldige husleje for januar og de efterfølgende måneder. Fogedretten lagde til grund, at der forelå særlige omstændigheder, herunder at lejer havde været syg af kræft, og at han ifølge en lægeerklæring var psykisk ustabil. Dertil kom, at lejer havde passet sin veninde gennem mange år, da hun blev syg af kræft. Desuden var det godtgjort ved fremlagt kontoudtog, at lejer havde været i stand til at betale huslejen, og at udlejer dermed ikke havde været i risiko for ikke at få sin lejebetaling. Slutteligt havde lejer boet i lejemålet i 37 år uden tidligere at have været i lejerestance. Landsretten stadfæstede kendelsen af de af fogedretten anførte

⁷⁸ Jf. *Niels Gesner*: Erhvervslejeret, side 250.

grunde, hvormed de forhold der kunne lægges lejer til last, havde været af uvæsentlig betydning. Ophævelsen var dermed uberettiget.

I kendelsen blev der blandt andet lagt vægt på, at lejer havde haft evnen til at betale. Forholdet var kun en del af den samlede vurdering, men domstolene tillagde således evne/vilje-princippet betydning. Til trods for at evne/vilje-princippet er udgået af lejelovgivningen, ses det således fortsat anvendt i nyere retspraksis.

Det ses af de refererede afgørelser, at domstolene antageligvis finder evne/vilje-princippet indeholdt i LL § 94, stk. 1 og ELL § 70, stk. 1, ligesom princippet bliver anerkendt flere steder i den juridiske litteratur. Se således Niels Schou i **UfR 1991B.362**, der ud fra bestemmelsens ordlyd finder, at den manglende betaling skal kunne bebrejdes lejer, såfremt den skal kunne danne grundlag for en ophævelse. Det vil således sige, at der ved væsentlighedsvurderingen kan lægges vægt på lejers subjektive forhold, herunder hans evne og vilje til at erlægge sin ydelse. Anderledes ses det i Knud Illums artikel i **UfR 1970B.245**, hvor han kritiserer rettens begrundelse i **UfR 1968.661 Ø**. I denne sag blev det fastslået, at et pantebrev ikke var forfaldent, dels fordi kreditor gang på gang havde modtaget forsinket betaling, dels fordi debitor ikke havde savnet evne eller vilje til at betale på sidste terminsdag. Knud Illum kritiserer sidstnævnte del af begrundelsen, idet han finder, at den er *»irrelevant og hører hjemme i et andet tankesæt, der vedrører de undtagelsestilfælde, hvor postvæsenets forsinkelse eller andet meget specielt uheld bevirker, at renter og afdrag ikke er betalt rettidigt.«* Forfatteren finder dermed, at i hvert fald obligationsretten reserverer evne/vilje-princippet til ganske særlige tilfælde. J. Trolle kritiserer i **UfR 1970B.261** Knud Illums artikel, idet førstnævnte mener, at domstolen fuldstændig rigtigt inddrog evne/vilje-princippet i præmisserne, da kreditor gjorde gældende, at debitor manglede evnen til betaling.

Man må tilslutte sig Knud Illums betragtninger, idet domstolene, ved at inddrage momentet i præmisserne, tillægger evne/vilje-princippet betydning. J. Trolle mener dog på tilsvarende vis, at princippet skal reserveres til særlige undskyldende omstændigheder, idet han i **UfR 1967B.70** anfører, at *»kun når der hverken er manglende evne eller vilje, og påpasselighed er udvist, men det alligevel af debitor utilregnelige årsager går galt, kan man gøre undtagelse.«* Denne betragtning kan tiltrædes i såvel obligationsretlig som lejeretlig henseende.

Retspraksis kan dermed kritiseres, når evne/vilje-princippet inddrages i tilfælde, hvor der ikke foreligger særlige undskyldende omstændigheder. Inddragelsen af dette princip er

endnu et eksempel på, at domstolene anvender rimelighedsbetragtninger i deres vurderinger. Det ses nu i flere lejeretlige afgørelser, at domstolene bevæger sig væk fra evne/vilje-princippet i misligholdelsesvurderingen.

UfR 1992.842 Ø: Lejer var i betalingsrestance, og udlejer ophævede lejemålet. Lejer gjorde gældende, at han havde vist evne og vilje til at betale, og at forsinkelsen var uvæsentlig. Han anførte desuden, at han havde haft grund til at regne med, at udlejer ville acceptere en for sen betaling. En udsættelse af lejemålet ville have alvorlige økonomiske konsekvenser og ville være velfærdstruende for lejer. Østre Landsret lagde til grund, at fristoverskridelsen var så uvæsentlig, at den ikke burde medføre lejemålets ophævelse.

UfR 2007.2963 V: Lejer var i restance med påkravsgebyret, og udlejer ophævede lejemålet. Lejer betalte herefter påkravsgebyret, men udlejer fastholdt, til trods herfor, fortsat sin ophævelse. Lejer gjorde blandt andet gældende, at den forsinkede betaling ikke var udtryk for manglende evne og vilje, og at misligholdelsen desuden var uvæsentlig. Fogedretten såvel som Vestre Landsret fandt, at udlejers ophævelse var uberettiget.

I sagerne inddragede lejer således evne/vilje-princippet i sin procedure. I **UfR 1992.842 Ø** blev dette moment dog ikke tillagt vægt ved Østre Landsrets begrundelse, hvilket indikerer, at der ikke forelå sådanne særlige omstændigheder, der kunne berettige inddragelse af princippet. Fogedretten gjorde desuden gældende, at der ikke forelå sådanne undskyldende omstændigheder, at misligholdelsen kunne anses for at være af uvæsentlig betydning. I **UfR 2007.2963 V** fandt fogedretten ikke, at der var holdepunkter for, at den manglende betaling var begrundet i, at lejer bestred betalingsforpligtelsen, eller at han ikke ønskede at betale påkravsgebyret. Sidstnævnte del af begrundelsen tyder på, at fogedretten inddrager en viljesbetragtning i deres behandling af sagen. Vestre Landsret stadfæster fogedrettens kendelse, men ikke deres begrundelse, idet de alene ser på beløbets størrelse og fristoverskridelsens længde. Idet Vestre Landsret undlader at inddrage evne/vilje-betragtninger, indikerer det, at der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder, der kan begrunde anvendelsen af dette princip. Sådanne særlige omstændigheder kan eksempelvis være lejers pludselige sygdom, fejl fra tredjemand eller lejers varetægtsfængsling.⁷⁹ Dette var som nævnt netop meningen med den oprindelige bestemmelse i lejelovgivningen om evne/vilje-betragtninger.

⁷⁹ Jf. *Anne Louise Husen & Tove Flygare*: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 203 og *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 460.

UfR 1990.844 V: Lejer havde undladt at betale leje rettidigt, men havde i stedet deponeret beløbet i et pengeinstitut. Udlejer ophævede lejeaftalen, og begærede lejer udsat af lejemålet. Vestre Landsret lagde til grund, at lejer tidligere havde betalt husleje rettidigt, samt at hans mentale tilstand var åbenbart afvigende, og at denne afvigende tilstand var den egentlige årsag til lejers restance med huslejen. Herudover blev det lagt til grund, at lejer, efter at have fået beskikket en advokat, havde betalt den skyldige leje og omkostningerne ved fogedforretningen. Under disse omstændigheder var udlejer uden reel risiko for ikke at få restancen betalt, og derfor fandtes lejers forhold ikke at kunne karakteriseres som en væsentlig misligholdelse.

UfR 1996.970 V: Ejendommen, hvori lejers lejemål var beliggende, havde skiftet ejer. Lejer meddelte sit pengeinstitut, at lejebetalingen for fremtiden skulle indbetales til den nye ejer. På grund af en fejl hos pengeinstituttet blev en lejebetaling ikke betalt rettidigt, og efter at have sendt en påkravsskrivelse, ophævede udlejer lejemålet. Lejer reagerede omgående på påkravsskrivelsen, og henvendte sig til pengeinstituttet, som lovede straks at sende en check til udlejer. Da udlejer ikke modtog checken, ophævedes lejemålet. Lejer henvendte sig på ny til pengeinstituttet, som efterfølgende betalte restancen. Vestre Landsret fandt, at betalingsmisligholdelsen skyldtes pengeinstituttets forhold, og at misligholdelsen herefter var af så uvæsentlig betydning, at den ikke kunne danne grundlag for en ophævelse.

UfR 2004.2196 V: Lejer blev varetægtsfængslet på et tidspunkt, hvor hun var i restance med huslejebetalingen. Lejer gjorde under varetægtsfængslingen adskillige gange opmærksom på, at hun var i restance med sin lejebetaling, dog uden at der skete betaling. Udlejer sendte en påkravsskrivelse, og lejers bekendte forsøgte forgæves at opnå udsættelse med betalingen. Udlejer forklarede, at lejer tidligere havde været i restance med betalingen, hvorfor han ikke ville udsætte betalingsfristen yderligere. Udlejer ophævede lejemålet, og efter ophævelsesskrivelsen kom frem, indbetaltes beløbet på udlejers konto. Vestre Landsret fandt under de foreliggende omstændigheder, hvor lejer på grund af varetægtsfængsling havde været afskåret fra selv at foretage betaling, at den korte overskridelse af betalingsfristen ikke var væsentlig.

I de ovenfor refererede afgørelser er det et gennemgående moment, at det ikke kan bebrejdes lejer, at betaling ikke er sket rettidigt. Det vil desuden have betydning, hvorvidt lejer har reageret straks efter at være blevet i stand til det, eller om lejer undlader at reagere. I **UfR 1990.844 V** blev restancen betalt, så snart der blev beskikket en advokat for lejer. I **UfR 1996.970 V** reagerede lejer straks og vedvarende efter modtagelsen af påkravsskrivelsen, ligesom lejer i **UfR 2004.2196 V** flere gange under sin varetægtsfængsling gjorde opmærksom på sin betalingsrestance. Dette forhold må formodes at være tungtvejende ved afgørelsen af betalingsmisligholdelsens væsentlighed. Når fejlen skyldes tredjemand, antages det, at lejer ikke må se bort fra en påkravsskrivelse i tillid til, at tredjemand opfylder sin forpligtelse.

Til forskel fra ovenstående vil lejers bortrejse som udgangspunkt ikke kunne betragtes som et undskyldende moment, der kan begrunde ophævelsens ugyldighed.⁸⁰ Se til eksempel **GD 1998/30 Ø** samt **T:BB 2005.340 Ø**. I sidstnævnte afgørelse fandt Østre Landsret misligholdelsen for væsentlig og ophævelsen berettiget til trods for at lejer, der gennem 28 år ikke tidligere havde været i restance, straks efter hjemkomst reagerede på påkravs- og ophævelsesskrivelsen.

Det følger af ovenstående, at en væsentlig misligholdelse kun som udgangspunkt kan begrunde en ophævelse. Såfremt lejer har evnen og viljen til at betale restancen, men særlige undskyldende omstændigheder gør, at der ikke bliver betalt rettidigt, kan udlejer ikke ophæve lejemålet.

2.6. Sammenfatning

Sammenfattende kan det konkluderes, at udlejer kan hæve en lejeaftale, når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt. Pligtige pengeydelse er, ifølge lejelovgivning og retspraksis, pengeforpligtelser, der påhviler lejer i medfør af lejelovgivningen eller lejeaftalen. Dette gælder for såvel beboelseslejemål som erhvervslejemål.

Ifølge obligationsretten og lejeretten skal en pengeydelse præsteres til rette tid, på rette sted, med rette beløb og til rette modtager. I modsat fald vil der som udgangspunkt foreligge misligholdelse.

Obligationsretligt er det ikke en betingelse for kreditors ophævelse, at han forinden afgiver et påkrav. På dette punkt viger lejeretten fra obligationsretten, idet udlejer skal afgive et skriftligt påkrav efter sidste rettidige betalingsdag – efter kl. 24.00. Lejers betaling vil anses for rettidig, såfremt den erlægges senest den tredje hverdag efter forfaldsdag. Er denne hverdag en lørdag, er betalingen den følgende hverdag rettidig. Påkravet skal være klart og utvetydigt, og præcisere, hvad restancen angår, og lejer skal berigtige sin restance senest tre dage efter, at påkravet er kommet frem.

Udlejer kan ved afsendelse af sin påkravsskrivelse kræve et gebyr, der skal beregnes i overensstemmelse med lejelovgivningen. Lejeretten følger obligationsretten, hvorefter en påkravsskrivelse har påbuds- og løftevirkning. Det er udlejers risiko, at påkravsskrivelsen

⁸⁰ Jf. *Karin Laursen: Erhvervslejeret*, side 460.

kommer frem til rette modtager, og det afgørende er, om påkravsskrivelsen er kommet indenfor lejers rådighedssfære.

Såfremt lejer har betalt sin restance, inden udlejers påkravsskrivelse er kommet frem, har påkravsskrivelsen i sin helhed ingen virkning. Konsekvensen heraf er, at påkravsgebyret ikke er en pligtig pengeydelse, der kan begrunde udlejers ophævelse.

I overensstemmelse med obligationsretten skal lejers misligholdelse være væsentlig, for at udlejer retmæssigt kan ophæve lejemålet. Der skal foretages en konkret væsentlighedsvurdering ud fra restancens størrelse og forsinkelsens varighed. Lejelovgivningens bestemmelser om udlejers påkravspligt indikerer, at en forsinkelse på tre dage efter sidste rettidige betalingsdag vil være af uvæsentlig betydning, mens en forsinkelse på mere end tre dage vil være væsentlig. I undtagelsestilfælde, hvor specielle forhold medvirker til lejers misligholdelse, vil domstolene kunne inddrage evne/viljebetragtninger i vurderingen af misligholdelsens væsentlig.

3. Ophævelse

Det følger af obligationsretten, at såfremt kreditor, på grund af debtors misligholdelse, ikke ønsker at fastholde en aftale, kan han ved meddelelse bringe aftaleforholdet til ophør. Kreditors ophævelse er destruktiv, idet begge parter opfyldelsesforpligtelser bortfalder.⁸¹

Et grundlæggende krav til kreditors ophævelse er, som tidligere nævnt, at debtors betalingsmisligholdelse er af væsentlig betydning. Dette følger ligeledes af lejeretten, idet udlejer ikke kan ophæve lejeaftalen, såfremt debtors betalingsmisligholdelse er af uvæsentlig betydning, jf. LL § 94, stk. 1 og ELL § 70, stk. 1.

3.1. Ophævelsens formkrav

Vil kreditor hæve en aftale, må han som udgangspunkt afgive en konkret erklæring, hvori det gøres gældende, at netop hævebeføjelsen udnyttes.⁸² Det er ikke et krav, at kreditors erklæring er skriftlig, men kan desuden afgives mundtligt. En mundtlig erklæring kan dog medføre bevismæssige problemer, såfremt der senere opstår en tvist. Ovenstående gælder tilsvarende på det lejeretlige område.

Udlejer er ikke nødsaget til at afgive en egentlig ophævelseserklæring til lejer. Det vil være tilstrækkeligt, at udlejer sender sagen i fogedretten, idet dennes forkyndelse eller underretning om sagen til lejer virker som en ophævelsesmeddelelse, jf. **UfR 1994.506/1 Ø**.

UfR 1994.506/1 Ø: Sagen angik udsættelse af et lejemål på grund af manglende betaling af leje. Udlejer havde fremsendt en påkravsskrivelse, men ikke en efterfølgende ophævelsesskrivelse. Fogedretten såvel som Østre Landsret fandt, at en ophævelseserklæring kunne udformes som en begæring om udsættelse af lejemålet, men først ville have virkning som ophævelseserklæring fra det tidspunkt, hvor lejeren blev bekendt med, at begæringen faktisk var indgivet.

Sagens præmisser viser således, at såvel fogedretten som Østre Landsret finder fremgangsmåden fyldestgørende. Det kan dog diskuteres, om den er hensigtsmæssig, idet det er ganske ressourcekrævende at gå direkte til fogedretten frem for at forsøge at afgøre striden udenretligt.

⁸¹ Jf. *Henry Ussing*: *Obligationsretten – Almindelig Del*, side 82 og *Mads Bryde Andersen*: *Grundlæggende aftaleret*, side 113-114.

⁸² Jf. *Viggo Hagstrøm*: *Obligationsret*, side 445.

Det er ikke et krav, at kreditor i sin erklæring benytter udtrykket »ophævelse«. Det er dog en forudsætning, at kreditors ophævelse klart tilkendegiver overfor debitor, at den medfører ophævelse af kontrakten, således debitor ikke kan være i tvivl om sin retsstilling.⁸³

UfR 1978.482 H: En elforsyningsvirksomhed havde bestilt en ladning olie, som imidlertid viste sig at blive forsinket. Parterne korresponderede om prisen, og køber tilkendegav, at han kun ville betale den ved leveringen gældende oliepris, mens sælger fastholdt den aftalte pris. Højesteret fandt, at køber havde haft ret til at hæve købet på grund af forsinkelsen, men en ophævelse fandtes imidlertid ikke at være sket. Eftersom sælger havde fastholdt den aftalte pris, var det ikke tilstrækkeligt, at køber tilkendegav, at han alene ønskede at betale en lavere pris.

Højesterets afgørelse viser, at kreditor klart skulle have tilkendegivet, at han ønskede at ophæve aftalen, såfremt han ikke opnåede den ønskede pris. Det var således ikke tilstrækkeligt, da debitor blot lod kreditor forstå, at han ikke ville betale den aftalte pris.

Ovennævnte betragtninger gælder tilsvarende i lejeforhold, idet lejeretten ikke indeholder bestemmelser, der fraviger det obligationsretlige udgangspunkt.

Det har været diskuteret, hvorvidt udlejer i sin ophævelseserklæring skal angive ophævelsesgrunden samt den dertil hørende lovbestemmelse, jf. eksempelvis **GD 2004/20 Ø**.

GD 2004/20 Ø: Udlejer havde efter flere påkrav ophævet et erhvervslejemål på grund af uorden. I sin ophævelsesskrivelse henviste udlejer til, at der gentagne gange forgæves var givet advarsler om lejers uorden, og at han derfor ophævede lejemålet med øjeblikkelig virkning. Udlejer henviste til ELL § 96, men det fremgik ikke nærmere af ophævelseserklæringen, hvilken ophævelsesgrund i erhvervslejeloven, der begrundede ophævelsen. Landsretten udtalte, at idet det ikke fremgik på hvilken eller hvilke ophævelsesgrunde ophævelsen støttedes, tilsidesattes ophævelsen som ugyldig allerede af denne grund.

Udlejer havde i sin ophævelsesskrivelse forsøgt at gøre klart for lejer, hvilke forhold der begrundede ophævelsen. Udlejer havde fejlagtigt henvist til ELL § 96 i stedet for ELL § 69, og havde yderligere ikke henvist til den specifikke grund i § 69. I **T:BB 2001.556 V** blev det fastslået at en påkravsskrivelse ikke var ugyldig som følge af en fejlagtig hjemmelshenvisning, idet lejer, på trods af fejlen, ikke kunne være i tvivl om sin stilling. Der var i dette tilfælde tale om en påkravsskrivelse, men tilsvarende må gælde ved en

⁸³ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 80, *Lars Hedegaard Kristensen m.fl.*: Lærebog i dansk og international køberet, side 108 og *Viggo Hagstrøm*: Obligationsrett, side 447.

ophævelsesskrivelse. I **GD 2004/20 Ø** måtte det være klart for lejer, at udlejer blot havde byttet de to tal om i paragrafhenvisningen, idet der i erhvervslejeloven ikke eksisterer en § 96. Da Østre Landsret fandt ophævelsesskrivelsen ugyldig, må det formodes, at ugyldigheden skyldtes, at udlejer ikke henviste til ELL § 69, stk. 1, nr. 7, om lejers tilsidesættelse af god skik og orden i ejendommen. Ifølge lejelovgivningen kræves det ikke, at der angives en bestemt lovhenvisning, og lejer kan i den konkrete sag ikke være i tvivl om grunden til ophævelsen, idet udlejer angiver begrundelsen i ord. Afgørelsen findes kritisabel, idet det må være tilstrækkeligt, at lejer ikke er i tvivl om sin retsstilling. Det må dog formodes, at den strenge afgørelse grunder i en ophævelses byrdefulde karakter, hvorfor Østre Landsret kræver, at der angives en klar og utvetydig grund til udlejers ophævelse.

3.2. Ophævelsens afgivelse

En ophævelsesskrivelse har påbuds- og løftevirkning på tilsvarende vis som en påkravsskrivelse. Det er dermed afgørende for ophævelsesskrivelsens virkning, hvornår den kommer frem. Skrivelsen kan desuden tilbagekaldes, indtil den kommer kreditor til kundskab. Fremkomsttidspunktet for ophævelsesskrivelsen bestemmes på samme vis som for påkravsskrivelsen. Det vil således sige, at eksempelvis en sædvane mellem parterne kan tillægges betydning. Se nærmere *afsnit 2.4.3. Påkravets afgivelse*.

LL § 93, stk. 1, litra a og ELL § 69, stk. 1, nr. 1, anfører, at udlejer kan hæve lejeaftalen, *»når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt.«* Udlejers ophævelsesskrivelse må dermed komme frem til lejer, allerede når påkravsfristen er udløbet. Det betyder, at den må komme frem efter kl. 24.00, idet det, som nævnt, er fremkomsttidspunktet, der er afgørende for ophævelsens virkning. Dette afviger fra bestemmelserne om påkravsskrivelsernes afgivelse i LL § 93, stk. 2, 2. pkt. og ELL § 69, stk. 3, 2. pkt., hvorefter påkravet først må afgives *»efter«* sidste rettidige betalingsdag.

GD 2000/15 Ø: På dagen for påkravsfristens udløb afsendte udlejer en ophævelsesskrivelse med post. Fogedretten fandt, at ophævelsen var ugyldig, idet den var sendt på sidste dag i påkravsfristen. Landsretten ændrede fogedrettens afgørelse, idet de antog, at skrivelsen tidligst var kommet frem til lejer dagen efter påkravsfristens udløb. Hermed var betingelserne for ophævelse af lejemålet opfyldt.

Fm 2001.146 Ø: Udlejer sendte en påkravsskrivelse med sædvanlig påkravsfrist den 16. juli. Fredag den 20. juli kl. 20.00 overbragte udlejer en ophævelsesskrivelse, og den 25. juli berigtigede lejer sin restance. Udlejer

gjorde gældende, at påkravsfristen var udløbet den 20. juli ved sædvanlig kontortids ophør. Hermed mente udlejer, at overbringelsen kl. 20.00 var berettiget. Såvel fogedretten som Landsretten fandt, at ophævelsen var sket for tidligt, og dermed var uberettiget.

Førstnævnte afgørelse fastslår, at en ophævelsesskrivelse, som kommer frem dagen efter påkravsfristens udløb, er i overensstemmelse med lejelovgivningens betingelser for ophævelse. **Fm 2001.146 Ø** konstaterer desuden, at påkravsfristen skal være udløbet, således ophævelsesskrivelsens fremkomst kl. 20.00 er for tidlig. Såfremt skrivelsen først var kommet frem efter kl. 24.00 ville betingelserne for udlejers ophævelse være opfyldt.

3.3. Ophævelsens adressering

Udlejers ophævelsesskrivelse skal på samme vis som en påkravsskrivelse sendes til rette modtager. Først når ophævelsesskrivelsen kommer frem til lejer selv, anses ophævelsen for at være kommet frem. Dette udgangspunkt modificeres dog af, at andre kan være legitimeret til at modtage ophævelsesskrivelsen. I den tidligere refererede **UFR 1997.565 H** fandt Højesteret, at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at antage, at en advokat var legitimeret til at modtage ophævelsesskrivelsen. Det kan udledes af kendelsen, at det er en forudsætning, at lejer ved en viljeserklæring eller ved sin adfærd i øvrigt har givet fuldmægtigen ret til at handle på sine vegne. Dette var ikke tilfældet i den refererede sag. Se nærmere *afsnit 2.4.4. Påkravets adressering*.

3.4. Krydsning af betaling og ophævelse

Det følger, som tidligere nævnt, af obligationsretten, at en ophævelsesskrivelse har påbudsvirkning, og dermed først får virkning fra den kommer frem til rette modtager. Såfremt debitor har misligholdt, kan denne nå at rette for sig inden ophævelsen kommer frem. I obligationsretten ses det eksempelvis i kreditaftalelovens § 37, hvorefter en kreditgiver ikke kan tage det solgte tilbage, såfremt debitor forinden har betalt sin restance.

Til trods for at ovenstående umiddelbart gælder efter obligationsretten, er der i lejelovgivningen indsat bestemmelser, der regulerer dette forhold. LL § 94, stk. 2 og ELL § 70, stk. 2, fastslår, at udlejer ikke kan »påberåbe sig de i § ... nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.« Det vil således sige, at såfremt lejer betaler sin

restance, inden udlejer hæver lejeaftalen, kan denne ikke påberåbe sig betalingsmisligholdelsen, jf. eksempelvis **UfR 1941.228 V**.

UfR 1941.228 V: Lejer skulle betale leje den første i hver måned, men først den 10. maj tilbød han udlejer sin betaling. Udlejer afviste betalingen med henvisning til, at lejer havde betalt for sent. Dagen efter begæredes lejer udsat af fogden. Landsretten fandt, at lejer var skyldig i en væsentlig misligholdelse af lejekontrakten ved at undlade rettidig betaling. Idet udlejer imidlertid ikke ophævede lejemålet, inden betaling af lejen blev tilbudt ham, var han afskåret fra at påberåbe sig den forsinkede lejebetaling som ophævelsesgrund.

Lejelovgivningens bestemmelser om at udlejer ikke kan påberåbe sig misligholdelsen, hvis den er rettet inden ophævelsens fremkomst var endnu ikke indeholdt i lejelovgivningen på tidspunktet for sagens behandling. Sagen viser dog, at idet udlejer ikke ophævede lejemålet inden betaling af lejen blev tilbudt ham, var han afskåret fra at ophæve lejemålet. Det kan således udledes af afgørelsen, at princippet om lejers mulighed for at rette for sig følger af den almindelige obligationsret.

Som nævnt kan udlejer hæve lejeaftalen, når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. LL § 93, stk. 1, litra a og ELL § 69, stk. 1, nr. 1. Udlejers ophævelsesskrivelse må dermed komme frem til lejer, allerede når påkravsfristen er udløbet. Det følger heraf, at der kan ske en krydsning af lejers betaling og udlejers ophævelsesskrivelse. Det er hermed afgørende at fastlægge, hvornår betaling er kommet frem, og hvornår ophævelsesskrivelsen er kommet frem.

UfR 2002.646 Ø: Lejer var i betalingsrestance, og efter påkravsfristens udløb sendte udlejer en ophævelsesskrivelse til lejer. Det fulgte af en afleveringsattest, at udlejers ophævelsesskrivelse var kommet frem til lejer den 14. august. Af en postkwittering fremgik det, at den skyldige leje blev betalt samme dag, men uden angivelse af tidspunkt. Fogedretten fandt, at det ikke kunne udelukkes, at lejer havde betalt, inden lejemålet blev ophævet. Som følge heraf var ophævelsen uberettiget. Østre Landsret ændrede afgørelsen, idet det fandtes at påhvile lejer selv at antageliggøre, at betaling af leje var sket før ophævelsesskrivelsen var kommet frem. En sådan antageliggørelse havde lejer ikke præsteret, hvorfor ophævelsen var berettiget.

Det følger af denne afgørelses præmisser, at lejer har bevisbyrden for, at der er sket betaling inden ophævelsesskrivelsen kommer frem.

T:BB 2002.409 Ø: Lejer havde ikke betalt sin leje rettidigt, og efter påkravsfristens udløb ophævede udlejer lejemålet. Ophævelsesskrivelsen kom frem kl. 10.35, og lejer betalte samme dag kl. 11.14. Fogedretten fandt,

at forsinkelsen var af uvæsentlig betydning, hvorfor lejemålet ikke kunne ophæves. Derimod lagde Østre Landsret til grund, at lejers hidtidige betalingsmønster medførte, at forsinkelsen ikke var af uvæsentlig betydning. Ophævelsen var dermed berettiget.

Østre Landsret begrundede sin afgørelse med lejers hidtidige betalingsmønster. Samme resultat kunne dog være opnået alene ud fra den betragtning, at lejer havde betalt efter ophævelsesskrivelsens fremkomst. LL § 94, stk. 2 og ELL § 70, stk. 2, angiver således skæringspunktet for, hvornår det er for sent for lejer at rette for sig, jf. eksempelvis **UfR 1997.565 H**.

UfR 1997.565 H: Udlejer afsendte en ophævelsesskrivelse den 19. september, der således kom frem den 20. Den 19. september om eftermiddagen indbetalte lejer restancen på udlejers postgirokonto. Betalingsmisligholdelsen var ifølge Højesteret ikke af uvæsentlig betydning, men efter LL § 94, stk. 2, er det imidlertid en betingelse for at påberåbe sig en misligholdelse, at vedkommende forhold ikke er rettet inden ophævelsen. Da lejer på ophævelsens fremkomsttidspunkt havde foretaget efterbetalingen, var udlejer ikke berettiget til at ophæve lejemålet.

Denne sag viser, at udgangspunktet er, at lejer har ret til at foretage efterbetaling frem til det skæringspunkt, der følger af LL § 94, stk. 2 og ELL § 70, stk. 2. Betaling efter dette tidspunkt vil dermed berettigede udlejers ophævelse. Det ses i retspraksis, at selv når dette tidspunkt er overskredet, kan man inddrage en væsentlighedsvurdering ved afgørelsen af, om udlejer har ret til at ophæve. Denne praksis strider således imod lejelovgivningens udgangspunkt. Se eksempelvis **UfR 1992.842 Ø** og **UfR 2004.2801 V**.

3.5. Ophævelsens bortfald ved udlejers passivitet

Det er et obligationsretligt princip, at såfremt kreditor ønsker at bevare sin adgang til at udøve misligholdelsesbeføjelser, skal han i almindelighed reklamere. Dette gælder tillige i tilfælde, hvor debitor åbenbart har misligholdt, og hvor debitor ikke er i tvivl om sin forpligtelse. Det følger eksempelvis af købelovens § 52, at dersom »den solgte genstand lider af en mangel, har køberen, såfremt han vil påberåbe sig manglen, at give sælgeren meddelelse herom... Afgiver han ikke sådan meddelelse, uagtet han har opdaget eller burde have opdaget manglen, kan han ikke senere gøre den gældende.« Det følger således

af ovenstående, at såfremt kreditor udviser passivitet, mister han sine misligholdelsesbeføjelser.⁸⁴

Ovenstående betragtning er tilsvarende gældende i lejeforhold, jf. **UfR 2008.1085 V**. Her fandt Vestre Landsret, at udlejer ved at have undladt at inddrive lejen i en periode, der strakte sig over knap halvandet år, havde udvist en sådan passivitet, at udlejer ikke havde været berettiget til at ophæve lejemålet.

I lejeforhold har udlejer, som tidligere nævnt, pligt til at afgive et påkrav, såfremt lejer misligholder sin pengeforpligtelse, og udlejer senere vil gøre sin hævebeføjelse gældende. Dette påkrav har således karakter af en reklamation, og udlejer mister sin ret til at gøre sin misligholdelsesbeføjelse gældende, såfremt han undlader at iagttage denne pligt.

Retsvirkningerne af kreditors reklamation kan imidlertid bortfalde, såfremt reklamationen ikke følges op. Eftersom debitor, på grund af reklamationen, ikke kan være i tvivl om sin retsstilling, skal der imidlertid noget særligt til at begrunde retsvirkningernes bortfald.⁸⁵

UfR 1983.505/2 H: Køber havde af sælger købt maskiner, som var behæftet med mangler. Køber gjorde ved to skrivelser sælger opmærksom på manglerne, men undlod derefter i næsten tre år at følge op på sin henvendelse. Højesteret såvel som Landsretten fastslog, at til trods for at den levede maskine var mangelfuld, havde køberen under disse omstændigheder fortabt retten til at gøre sine mangelsbeføjelser gældende.

UfR 2006.1956 Ø: Køber købte en ejerlejlighed af sælger, og fik på købstidspunkt ikke oplyst, at altanen skulle udskiftes. Udskiftningen ville beløbe sig til 77.069 kr., mens ejerlejlighedens økonomiske værdi alene ville stige med 35.000 kr. Køber ønskede differencen erstattet af sælger. Køber reklamerede, men efter at sælger afviste kravet, foretog køber sig ikke umiddelbart yderligere. Efter næsten fire års passivitet anlagde køber sag mod sælger angående erstatningskravet. Østre Landsret fandt, at køber havde udvist en sådan rettighedsfortabende passivitet, at det i sagen omhandlede krav allerede som følge heraf ikke kunne gøres gældende.

I **UfR 1983.505/2 H** antog domstolene, at der forelå en mangel ved den solgte genstand. Køber havde i denne forbindelse reklameret, men undlod efterfølgende at følge op på reklamationen. Dommens præmisser viser således, at køber kan miste sine mangelsbeføjelser, såfremt han udviser passivitet. I **UfR 2006.1956 Ø** blev der ikke

⁸⁴ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 1. Del, side 53, *Henry Ussing*: Obligationsretten – Almindelig Del, side 417 og *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 277.

⁸⁵ Jf. *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 279.

foretaget en vurdering af, hvorvidt der forelå en mangel. Dette grundede i, at kravet ikke kunne gøres gældende allerede som følge af, at køber havde udvist en rettighedsfortabende passivitet.

Tilsvarende betragtninger gør sig gældende i lejeforhold:

UfR 1959.922/1 V: Udlejer havde tilkendegivet, at han opsagde lejemålet til omgående ophør, idet lejer var i betalingsrestance. Udlejer modtog derefter lejen for den følgende måned, der ligeledes blev betalt for sent. Udlejer begærede ved fogedretten, at lejer skulle udsættes af lejemålet. Fogedretten fandt, at udlejer ved modtagelsen af den følgende måneds leje havde frafaldet den afgivne opsigelse af lejemålet, hvorfor lejer ikke kunne udsættes af lejemålet. Kendelsen blev stadfæstet af Vestre Landsret i henhold til grundene.

UfR 2001.2117 V: Lejer var i betalingsrestance, og udlejer sendte den 17. januar en påkravsskrivelse indeholdende restance og påkravsgebyr. Lejen, men ikke påkravsgebyret, blev betalt den 19. januar, og udlejer sendte den 26. marts en ophævelsesskrivelse til lejer. Vestre Landsret fandt under de foreliggende omstændigheder, hvor der var forløbet mere end to måneder fra meddelelsen af påkravet til ophævelsen af lejemålet, at betingelserne for ophævelse ikke var opfyldt.

I **UfR 1959.922/1 V** tilkendegav udlejer overfor lejer, at han »opsagde« lejemålet til omgående ophør. En opsigelse medfører andre retsvirkninger end en ophævelse, jf. *afsnit 2.4.1. Påkravets formkrav*. Udlejers meddelelse indikerer dog, at der reelt er tale om en ophævelse, idet udtrykket »til omgående ophør« benyttes. Når lejer har betalt sin lejerestance, men ikke påkravsgebyr, har udlejer som udgangspunkt ikke pligt til at fremsende nyt påkrav vedrørende gebyret. Idet udlejer, i **UfR 2001.2117 V**, modtog den følgende måneds lejebetaling, har han haft mulighed for at gøre lejer opmærksom på den manglende betaling af påkravsgebyr. Begge sager viser, at udlejer ikke blot må forholde sig passiv, og at en sådan passivitet medfører bortfald af hævebeføjelsen.

3.6. Sammenfatning

Lejeretten er i overensstemmelse med obligationsretten, hvorefter en ophævelse er destruktiv, og således bringer begge parter opfyldelsesforpligtelser til ophør. Udlejer skal afgive en ophævelseserklæring, som kan være såvel skriftlig som mundtlig. Det er dog en forudsætning for udlejers ophævelse, at erklæringen klart tilkendegiver overfor lejer, at den medfører ophævelse af kontrakten.

Ophævelseserklæringen har påbuds- og løftevirkning på samme vis som udlejers påkravsskrivelse. Skrivelsen må komme frem til lejer allerede, når påkravsfristen er udløbet, det vil sige efter kl. 24.00.

Udlejer har ikke ret til at ophæve lejeaftalen, såfremt lejer har berigtiget restancen forinden ophævelsesskrivelsen er kommet frem. Lejer har alene ret til at berigtige sin restance frem til ovennævnte skæringspunkt, og det er lejer, der har bevisbyrden for, at betaling er sket. Domstolene foretager dog en væsentlighedsvurdering, såfremt lejer har overskredet skæringspunktet.

Lejeretten følger obligationsretten, hvorfor udlejer mister sine misligholdelsesbeføjelser, såfremt han udviser passivitet. Udlejers påkrav har karakter af en reklamation, men retsvirkningerne af reklamationen kan bortfalde, såfremt der ikke følges op herpå.

4. Retsvirkninger af udlejers ophævelse

Ifølge *afsnit 2.2. Pengedebitors forpligtelser* er udlejer berettiget til at ophæve en lejeaftale, såfremt lejer væsentligt har misligholdt med betalingen. Foruden at der skal foreligge en væsentlig misligholdelse, skal udlejer overholde visse formelle krav til henholdsvis påkravs- og ophævelsesskrivelsen, som anført i *afsnit 2.4. Påkrav* og *afsnit 3. Ophævelse*. Er disse betingelser opfyldt, kan udlejer som udgangspunkt ophæve, men er de ikke opfyldt, er udlejers ophævelse uretmæssig.

4.1. Retsvirkninger af en retmæssig ophævelse

Det følger af obligationsretten, at en retmæssig ophævelse straks bringer begge parter forpligtelser til ophør. Den ophævende part ophører med at være forpligtet overfor modparten, samtidig med at hans krav på modydelsen bortfalder.

Såfremt en part allerede forinden ophævelsen har erlagt sin ydelse, er erlæggelsen ikke bindende. Som følge heraf skal begge ydelser tilbageleveres.⁸⁶ Se således købelovens § 57, hvor det anføres, at *»hæves købet, er sælgeren ikke berettiget til at få genstanden tilbage, medmindre han tilbagegiver, hvad han har modtaget i betaling, og køberen ikke berettiget til at få købesummen tilbage, medmindre han tilbageleverer det modtagne i væsentlig samme stand og mængde, hvori det var ved leveringen.»* I et ikke-vedvarende kontraktsforhold har en ophævelse virkning *ex tunc* – med tilbagevirkende kraft. Hermed skal allerede leverede ydelser tilbageleveres. Ophævelse af en vedvarende kontrakt, eksempelvis af et lejeforhold, har derimod kun virkning *ex nunc* – for fremtiden. Ophævelsen kan ikke virke med tilbagevirkende kraft, idet lejer allerede har beboet lejemålet, og dermed ikke kan tilbagelevere udlejers ydelse.⁸⁷

Lejeretten følger obligationsretten, hvorfor udlejers ophævelse medfører, at lejeaftalen straks bortfalder. Som følge heraf kan lejer ikke længere støtte ret på lejekontrakten, da denne er bragt til ophør ved ophævelsen. Hermed vil en eventuel afståelsesret, forkøbsret eller lignende bortfalde, når ophævelsen kommer frem til lejer.

⁸⁶ Jf. *Bernhard Gomard*: *Obligationsret* – 2. Del, side 79-80 og *Henry Ussing*: *Obligationsretten* – Almindelig Del, side 82.

⁸⁷ Jf. *Bernhard Gomard*: *Obligationsret* – 1. Del, side 23.

Såfremt udlejer berettiget ophæver lejeaftalen med lejer, medfører denne ophævelse ifølge lejelovgivningen, at lejer får en række pligter, som indtræder umiddelbart, når ophævelsen kommer frem.

4.1.1. Lejers pligt til fraflytning

For beboelseslejemål gælder, ifølge LL § 95, stk. 1, 1. pkt., at *»når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejer straks fraflytte og betale leje mv. for tiden, indtil han kunne fraflytte med sædvanligt varsel.«* ELL § 71, stk. 1, 2. pkt., angiver derimod, at lejer skal *»betale leje mv. for tiden indtil lejeren kunne flytte med aftalt varsel.«* Begge bestemmelser er ufravigelige, jf. LL § 96 og ELL § 72.

Det kan ikke forlanges af lejer, at denne fraflytter lejemålet i samme øjeblik, som ophævelsesskrivelsen kommer frem. Til forskel fra en opsigelsessituation har lejer ved ophævelse ingen lovbestemt frist til dennes frivillige fraflytning. Udlejer skal til trods herfor give lejer en rimelig frist til fraflytning. Denne frist skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, hvor eksempelvis lejemålets karakter inddrages. Er der tale om et større erhvervslejemål kan det være nødvendigt at yde lejer en længere frist til fraflytning, mens dette ikke vil være tilfældet for en lejer af et mindre beboelseslejemål eller en garage. Såfremt lejer ikke fraflytter lejemålet frivilligt, kan udlejer få fogdens bistand ved udsættelsen af lejer, jf. *afsnit 4.1.8 Udlejers ulovlige selvtægt*. Fogedretten og Østre Landsret udtalte i **GD 2005/57 Ø**, at aflevering af husnøglerne til udlejer sædvanligvis er udtryk for fraflytning.

4.1.2. Lejers pligt til at betale leje

I beboelseslejemål skal lejer, som tidligere nævnt, betale leje mv. for tiden, indtil han kunne fraflytte med *»sædvanligt varsel«*, jf. LL § 95, stk. 1, 1 pkt..

Forarbejderne til Lejeloven af 1937 anfører, at *»lejeren bliver herefter pligtig straks at betale Leje og andet pligtigt Vederlag for saa lang Tid, som der normalt kan paaregnes at ville gaa, inden det lejede paa ny kan udlejes, d.e. for den Tid, til hvilken Lejemaalet kunde opsiges af Lejeren til en almindelig Flyttedag og med almindeligt Varsel. Herudover kan det, selv om der i det paagældende Lejeforhold maatte være aftalt længere Lejetid*

eller usædvanligt langt Opsigelsesvarsel, ikke paalægges den fratrædende Lejer at betale Leje eller lignende Vederlag.»⁸⁸

Spørgsmålet om lejers betaling af leje er behandlet i **UfR 1994.26 Ø** og **GD 1999/18 Ø**.

UfR 1994.26 Ø: Udlejer ophævede et erhvervslejemål i henhold til lejeloven. Lejemålet var uopsigeligt i 3 år, og udlejer krævede erstatning for lejetab efter ophævelsen i hele den resterende lejetid. Udlejer kunne alene kræve erstatning i henhold til LL § 95, stk. 1, 1. pkt., hvorfor lejer udelukkende skulle betale leje mv. for tiden, indtil han kunne fraflytte med *sædvanligt varsel*. Østre Landsret fandt, at dette varsel var 3 måneder.

GD 1999/18 Ø: Udlejer ophævede et erhvervslejemål i henhold til lejeloven. Parterne havde aftalt et opsigelsesvarsel på 6 måneder, og udlejer krævede, at lejer efter ophævelsen skulle betale leje i 6 måneder. Boligretten såvel som Østre Landsret fandt, at udlejer havde krav på erstatning for leje, indtil han kunne fraflytte med *sædvanligt varsel*, hvilket var 3 måneder.

Sagerne omhandlede erhvervslejemål, men alle lejemål blev på tidspunktet for sagernes behandling reguleret af lejeloven. Efter erhvervslejelovens ikrafttræden i år 2000 har afgørelserne alene præjudikatværdi ved afgørelsen af sager om beboelseslejemål.

I **UfR 1994.26 Ø** anfører fogedretten i præmisserne, at det ikke fremgår udtrykkeligt af lejelovens ord »*sædvanligt varsel*«, om loven dermed sigter til det varsel, som lejer i det konkrete lejeforhold normalt kunne opsiges aftalen med, eller om loven sigter til lejelovens almindelige varsel. Imidlertid finder fogedretten, at det forekommer sprogligt mest naturligt at antage, at reglen henviser til det almindelige varsel, der gælder, når ikke andet er aftalt. Desuden var det særlige varsel, der var aftalt mellem parterne, et led i den aftale, som blev ophævet, og som derfor ikke længere skulle finde anvendelse. Fogedretten finder på dette grundlag, at lejer alene er forpligtet til at betale leje efter lejelovens varsel. Udlejer havde, ifølge fogedretten, en interesse i at påberåbe sig uopsigelighedsperioden, idet lejemålet var særligt indrettet til lejer, og derfor vanskelig at genudleje. Retten finder imidlertid, at udlejer blot kunne have undladt at ophæve kontrakten. Ved afgørelsen af sagen benytter Østre Landsret Lejeloven af 1937. Denne lovs § 68, stk. 1, fastslår, at lejer efter udlejers ophævelse skal betale »*Vederlag for den Tid, til hvilken Lejemaalet kunde opsiges af ham til en almindelig Flyttedag og med almindeligt Varsel.*« Ud fra en fortolkning af bestemmelsens ordlyd og forarbejderne hertil finder Østre Landsret, at

⁸⁸ Jf. L 1937 54 samt Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, bind II, spalte 2853-54.

udlejer udelukkende kan kræve erstatning efter det almindelige varsel, som følger af lejeloven.

Såvel **UfR 1994.26 Ø** som **GD 1999/18 Ø** viser, at udtrykket »*sædvanligt varsel*« svarer til lejelovens almindelige opsigelsesvarsel således, at lejer ved ophævelse er forpligtet til at betale leje mv. i »*3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag*«, jf. LL § 86, stk. 1, 1. pkt. Denne afgørelse kan allerede udledes af forarbejderne til lejeloven af 1937, som klart giver udtryk for, at lovgivers hensigt var, at bestemmelsen skal fortolkes på denne måde. Fortolkningen anerkendes desuden flere steder i den juridiske litteratur.⁸⁹

Fortolkningen af LL § 95, stk. 1, 1. pkt., kan få den uheldige virkning, at lejer kan opnå en vinding ved at fremprovokere en ophævelse gennem bevidst at misligholde aftalen. Lejer kan dermed frigøre sig fra en uopsigelig lejeaftale, og således alene betale en erstatning svarende til tre måneders leje. Fortolkningen af bestemmelsen er yderst kritisabel, idet der tages et uhensigtsmæssigt hensyn til den misligholdende lejer på bekostning af udlejer, som har en berettiget forventning om, at lejemålet ikke kan opsiges i den aftalte uopsigelsesperiode eller med et kortere varsel. Herudover er der tale om en fravigelse af de almindelige erstatningsregler, hvorefter udlejer skal stilles økonomisk på samme vis, som hvis der var sket rigtig opfyldelse af kontrakten, jf. *afsnit 4.1.3. Lejers pligt til at erstatte ethvert tab*.

Som nævnt følger det af ELL § 71, stk. 1, 2. pkt., at »*lejeren skal betale leje mv. for tiden, indtil lejeren kunne flytte med aftalt varsel.*« Ordene »*aftalt varsel*« er udtryk for parternes egen aftale om opsigelsesvarsel. Såfremt parternes kontrakt ikke indeholder en bestemmelse, der fastlægger opsigelsesvarslet, finder ELL § 64, stk. 1, anvendelse, hvorefter såvel lejer som udlejer kan opsiges lejemålet med tre eller en måneds varsel afhængig af lejemålets karakter. Har parterne i et erhvervslejeforhold aftalt et udvidet opsigelsesvarsel, vil lejer således være dårligere stillet end en beboelseslejer. I en ophævelsessituation vil lejer skulle erlægge en erstatning til udlejer, svarende til leje mv. indtil han kunne fraflytte med det aftalte varsel. I det tilfælde at parterne har aftalt uopsigelig i en længere periode, vil lejer være pligtig at erlægge erstatning for hele denne periode. Denne betragtning følger ligeledes af bemærkningerne til lovforslag om ELL § 71, stk. 1, 2. pkt., hvor det anføres, at »*i forlængelse af den aftalefrihed, der*

⁸⁹ Jf. *Niels Gesner*: Erhvervslejeret, side 258 og *Preben Bang Henriksen & Stephan Muurholm*: Erhvervslejeretten, side 262. Se dog *Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund*: Boliglejeret, side 474, hvor forfatterne kritiserer retspraksis.

kendetegner lovforslaget, foreslås det, at lejer som udgangspunkt skal betale leje mv., indtil lejer kunne flytte med aftalt (og ikke sædvanligt) varsel, som også dækker over en aftalt uopsigelighed fra lejerens side.»⁹⁰

Såfremt lejer er pligtig at betale erstatning til udlejer for en længere periode, kan det ikke kræves, at lejer straks skal betale hele erstatningssummen. Derimod skal leje mv. betales løbende på de aftalte forfaldsdage.⁹¹

Lejer vil fortsat have brugsretten til lejemålet i den periode, der går fra ophævelsestidspunktet til udløbet af fraflytningsfristen. Ophævelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor udlejers ophævelsesskrivelse kommer frem til lejer. Såfremt lejer fraflytter lejemålet straks efter ophævelsen, vil starttidspunktet for betaling af erstatning være ved selve ophævelsen. Flytter lejer imidlertid ikke frivilligt, og udlejer må rekvirere fogdens hjælp, vil starttidspunktet være udsættelsestidspunktet.⁹² Lejer skal dermed først betale leje i den tid, hvor han faktisk disponerer over lejemålet, og dernæst betale erstatning fra fogdens udsættelse, indtil lejer kunne fraflytte med sædvanligt/aftalt varsel. Retspraksis er dog ikke konsekvent, jf. **UfR 1990.125 V** samt en utrykt Østre Landsretsdom.

UfR 1990.125 V: Udlejer havde ophævet lejemålet, og lejer skulle ifølge LL § 95, stk. 1, 1. pkt., straks fraflytte lejemålet og betale leje for tiden, indtil han kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Landsretten stadfæstede fogedrettens afgørelse med det resultat, at opsigelsesvarslet på tre måneder måtte regnes fra udlejers ophævelse af lejemålet, uanset at lejer ikke fraflyttede straks.

Utrykt dom fra Østre Landsret af 27-11-1992 refereret i Fagligt Nyt 1993/1 (9): En fremlejetager var i betalingsmisligholdelse, og udlejer ophævede lejeaftalen. Sagen blev fremmet ved en umiddelbar fogedforretning den 30. juli, hvor ingen blev truffet på lejemålet. Lejemålet blev genudlejet den 15. september. Udlejer krævede leje for perioden 1. april til 15. september. Østre Landsret fandt, at LL § 95, stk. 1, ikke finder anvendelse i et tilfælde, hvor fraflytning ikke sker straks efter ophævelsen. Udlejer fik således medhold i sin påstand.

UfR 1990.125 V kan kritiseres, idet lejer vil kunne udnytte muligheden for at blive uretmæssigt boende indtil fogdens udsættelse, og alene betale en erstatning i henhold til sædvanligt/aftalt varsel. Han vil i så fald ikke have incitament til straks at fraflytte lejemålet. Derimod vil det i visse henseender være fordelagtigt for lejer at blive boende i lejemålet indtil fogdens udsættelse. Denne fremgangsmåde vil være yderst

⁹⁰ Jf. LFF 1999-10-13 nr. 33 Forslag til lov om leje af erhvervslokaler mv.

⁹¹ Jf. Karin Laursen: Erhvervslejeret, side 489.

⁹² Jf. Anne Louise Husen: Boliglovene, side 168 og Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund: Boliglejeret, side 473.

ressourcekrævende for såvel udlejer som retssystemet. Desuden kan udlejer først forsvarligt indgå en aftale om genudlejning, når han er sikker på, at lejer er fraflyttet, eller vil fraflytte til en bestemt dato. Først efter det faktiske fraflytningstidspunkt kan udlejer lade eventuelle istandsættelsesarbejder udføre, således en ny lejer kan indflytte.⁹³ Det skal dog erindres, at såfremt lejer ikke fraflytter lejemålet frivilligt, vil han blive pålagt udgifter ved fogdens udsættelse. Lejers mulighed for uretmæssigt at blive boende i lejemålet, er en uhensigtsmæssig begunstiggelse af lejer. Den utrykte Østre Landsretsdom ændrede praksis for lejers betaling efter ophævelse og afgørelsen kan tiltrædes, idet fristen for sædvanligt varsel alene kan begynde på ophævelsestidspunktet, hvis fraflytning rent faktisk sker straks efter ophævelsen.⁹⁴

4.1.3. Lejers pligt til at erstatte ethvert tab

Kreditors ophævelse indebærer alene, at parternes pligt til at præstere in natura ophører. Ophævelsen udelukker dermed ikke et erstatningskrav mod debitor.⁹⁵ LL § 95, stk. 1, 2. pkt., fastslår, at *»lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostninger ved lejerenes udsættelse af det lejede.«* Tilsvarende gælder efter ELL § 71, stk. 1, 3. pkt.

Lejers erstatningspligt bygger på almindelige erstatningsretlige regler. Idet der foreligger et kontraktsforhold mellem lejer og udlejer, gælder reglerne om erstatning indenfor kontrakt. Lejer skal erstatte det tab, som misligholdelsen påfører udlejer. Dette tab kaldes den positive opfyldelsesinteresse, som skal erlægges, når parterne har indgået en gyldig kontrakt. Udlejer skal ifølge dette princip stilles økonomisk på samme vis, som hvis der var sket rigtig opfyldelse af aftalen.⁹⁶

Ifølge almindelige erstatningsretlige regler skal visse betingelser være opfyldt, for at kreditor kan kræve erstatning fra debitor. Først og fremmest skal kreditor have lidt et tab, således han som udgangspunkt kun får erstattet økonomisk skade eller formuetab, og dermed ikke opnår en beriggelse. Desuden skal der foreligge et ansvarsgrundlag, ligesom der skal være årsagssammenhæng. Sidstnævnte betyder, at debtors ansvarspådragende handling eller undladelse skal være årsag til kreditors tab. Kravet medfører tillige, at der ikke kan pålægges erstatningsansvar, såfremt debtors forhold ikke har haft nogen

⁹³ Jf. *Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund: Boliglejeret*, side 474.

⁹⁴ Jf. *Anne Louise Husen: Boliglovene*, side 168.

⁹⁵ Jf. *Viggo Hagstrøm: Obligasjonsrett*, side 409.

⁹⁶ Jf. *Henry Ussing: Obligationsretten – Almindelig Del*, side 142.

betydning for tabet. Slutteligt kan kreditor udelukkende få erstattet det tab, som er en påregnelig følge af debtors forhold. Det skal dermed være almindeligt påregneligt for en debitor, at dennes forhold vil medføre et tab for kreditor.⁹⁷

Udlejers tab vil i forbindelse med dennes ophævelse være »ethvert tab«, som følger af lejers misligholdelse, jf. LL § 95, stk. 1, 2. pkt. samt ELL § 71, stk. 1, 2. pkt. Lejelovgivningen fastslår, at udlejer eksempelvis kan få erstattet omkostninger forbundet med lejers udsættelse.

Lejers ansvarsgrundlag foreligger, idet han ved sin misligholdelse har udvist culpa, ligesom det følger direkte af lejelovgivningens ordlyd, at han kan blive draget til ansvar for tab. Kausalitet foreligger i denne sammenhæng, såfremt lejers misligholdelse er årsag til udlejers tab. Såfremt lejer burde kunne påregne, at hans misligholdelse vil medføre et tab, foreligger der adækvans. Det er således lejers burde-viden frem for hans konkrete viden, der er relevant i forbindelse med lejers påregnelighed.

Som nævnt følger det direkte af LL § 95, stk. 1, 2. pkt. og ELL § 71, stk. 1, 3. pkt., at udlejer kan få erstattet ethvert tab, herunder omkostninger ved lejers udsættelse af det lejede. Disse omkostninger kan eksempelvis være advokatombudsninger, fogedgebyr, omkostninger til flyttefirma og låsesmed. Derimod vil udlejer ikke kunne kræve erstatning for sædvanlige udgifter til genudlejning af lejemålet. Sidstnævnte udgifter er ikke egentlige tab for udlejer, idet han tillige skulle have afholdt disse omkostninger, såfremt lejemålet eksempelvis var blevet opsagt.

Såfremt det er nødvendigt for udlejer at istandsætte lejemålet for at genudleje det, vil almindelige udgifter herved kunne blive erstattet af lejer.

JD 1939.288: Udlejer havde efter lejers misligholdelse ophævet lejemålet. Udlejer genudlejede lokalet til forretning af anden art end den hidtidige forretning. I den forbindelse afholdtes der udgifter til malerarbejde, særlige indretninger og andre omkostninger. Boligvoldgiftsretten fandt, at udlejer kun havde ret til at kræve dækning for udgifter til malerarbejde, men ikke til de særlige indretninger, om hvilke han ikke forinden havde forhandlet med den fraflyttede lejer.

Afgørelsens præmisser viser, at udlejer ikke kan kræve erstatning for ekstraordinære udgifter til istandsættelse af det lejede. Derimod vil alene almindelige, forretningsmæssige dispositioner blive erstattet. Dette udgangspunkt fraviges dog, såfremt parterne forinden har truffet aftale herom, jf. afgørelsen modsætningsvist.

⁹⁷ Jf. *Bo von Eyben & Helle Isager*: Lærebog i erstatningsret, side 5 og *Henry Ussing*: Obligationsretten – Almindelig Del, side 142.

Det må erindres, at parterne i et lejeforhold ikke kan fravige lejelovgivningens præceptive bestemmelser til skade for lejer. Ifølge LL § 96 og ELL § 72 kan det således ikke aftales, at en ophævelse skal have videregående følger for lejer, end de der gælder direkte efter lejelovgivningen. Det er blevet diskuteret i den juridiske litteratur, hvorvidt det er muligt at aftale en konventionalbod i forbindelse med udlejers ophævelse. En konventionalbod er en aftale om, at debitor ved sin misligholdelse skal erlægge et i forvejen fastsat beløb, som ikke kræver yderligere dokumentation.⁹⁸ H. Kallehauge og Arne Blom gør gældende, at ordvalget i de præceptive bestemmelser umiddelbart synes at udelukke aftaler om konventionalbod. Forfatterne finder dog, at en sådan erstatningsaftale ikke uden videre er en videregående følge end lovens, men blot en nærmere udformning af lovens følger, som parterne har fundet det hensigtsmæssigt at fikserer på forhånd.⁹⁹ Dette synspunkt støttes af Niels Gesner, som anfører, at det afgørende er, hvorvidt den ved konventionalboden fikserede beløbsstørrelse er ude af proportion med en erstatning beregnet i henhold til lejelovgivningen.¹⁰⁰ Anderledes anfører Anne Louise Husen & Tove Flygare, at det ikke kan aftales, at lejer skal betale en konventionalbod, hvis lejemålet misligholdes.¹⁰¹ Lejelovgivningens bestemmelser om lejers erstatningspligt findes at angive den øverste beløbsgrænse, eftersom bestemmelserne er præceptive. Som nævnt fastsættes en konventionalbod på forhånd. Forinden lejers misligholdelse og udlejers ophævelse vil det ikke være muligt at fastslå tabets størrelse, hvorfor man under alle omstændigheder skal foretage en erstatningsberegning. Idet erstatningsberegningen i ethvert tilfælde skal foretages, mister parterne formålet med at aftale en konventionalbod. LL § 96 og ELL § 72 fastslår som nævnt, at det ikke kan aftales, at ophævelsen »skal have videregående følger for lejer end fastsat i § ...«. En aftale om lejers betaling af konventionalbod vil dermed være ugyldig, såfremt den medfører videregående følger for lejer.

4.1.4. Erstatningskravets bortfald ved udlejers passivitet

Udlejers erstatningskrav mod lejer kan bortfalde i tilfælde af, at udlejer forholder sig passiv ved inddrivelsen af kravet. Dette følger af den almindelige obligationsret, som er behandlet tidligere i *afsnit 3.5. Ophævelsens bortfald ved udlejers passivitet.*

⁹⁸ Jf. *Henry Ussing: Obligationsretten – Almindelig Del*, side 163.

⁹⁹ Jf. *H. Kallehauge & Arne Blom: Kommentar til lejelovene I*, side 375-376.

¹⁰⁰ Jf. *Niels Gesner: Erhvervslejeret*, side 259.

¹⁰¹ Jf. *Anne Louise Husen & Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, side 148.

Obligationsrettens passivitetsbetragtninger gør sig på tilsvarende vis gældende ved udlejers erstatningskrav mod lejer. Se eksempel på domstolenes passivitetsbetragtninger i **UfR 1949.1116 H**.

UfR 1949.1116 H: Afgørelsens parter havde indgået en kontrakt om levering af 1.500 tons tørv. Da køber indtil august havde modtaget 140 tons tørv, ophørte leveringen. I december fremsendte køber en skrivelse, hvori han krævede levering eller erstatning. Højesteret fandt, under hensyn til varens art og kontraktsforholdets karakter i øvrigt, at køber ved sin passivitet havde afskåret sig fra at rejse et erstatningskrav.

Sagens præmisser viser, at kreditor kan fortabe sin ret til at kræve erstatning, såfremt han forholder sig passiv. Der skal dog ikke foretages samme bedømmelse af kreditors passivitet i forbindelse med krav om levering, som ved krav om erstatning, jf. **UfR 1918.63 H**.

UfR 1918.63 H: Sælger var ifølge en kontrakt forpligtet til at levere et parti majs til køber. Sælger leverede ikke det aftalte parti, og det blev under en efterfølgende retssag fastslået, at køber for sent havde afgivet erklæring om at ville fastholde købet. Køber påstod under en senere retssag sælger forpligtet til at betale erstatning for det ikke leverede parti majs. Højesteret fandt, at den tidligere afgørelse ikke afskar køber fra at gøre et erstatningskrav gældende under en ny retssag.

Køber havde i sagen for sent afgivet erklæring om at ville fastholde købet, og havde dermed udvist en så tilstrækkelig passivitet, at han ikke kunne kræve levering. Den tid der forløb indtil køber reagerede, afskar dog ikke køber muligheden for at kræve erstatning. Det vil således sige, at kreditor har en længere frist til reklamation i tilfælde af erstatningskrav. Ligeledes anføres det i litteraturen, at kreditors erstatningskrav kan bortfalde ved dennes passivitet, men at der stilles strengere krav til reklamation som betingelse for at bevare krav om levering, end for at bevare krav om erstatning.¹⁰²

Lejeretten følger, som nævnt, det obligationsretlige princip, hvorefter udlejer i almindelighed skal reklamere overfor lejer, såfremt han ønsker at bevare sin adgang til at gøre krav gældende. Ved sædvanlige krav har udlejer et begrænset tidsrum til at reagere i. Ovenstående betragtning medfører imidlertid, at når det gælder udlejers erstatningskrav mod lejer har udlejer en udvidet, men dog begrænset frist, hvori han kan reagere.

¹⁰² Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 81, note 8.

4.1.5. Udlejers tabsbegrænsningspligt

Parterne i et gensidigt bebyrdende kontraktsforhold skal agere loyalt i forhold til hinanden. Som følge heraf har kreditor en pligt til at begrænse det tab, han lider som følge af debtors misligholdelse, og hermed begrænse det tab, som debitor skal erstatte. Udover loyaliteten til modparten, har kreditor tillige en egen interesse i at begrænse sit tab, idet det ikke er givet, at en domstol vil tilkende ham fuld eller nogen erstatning for sit tab. Ydermere er det i samfundets interesse, at der undgås unødigt værdispild.¹⁰³ Der skal således ved erstatningsberegningen inddrages betragtninger om eventuelle begrænsninger af tabet, jf. eksempelvis **UfR 1991.170 H**.

UfR 1991.170 H: Køber erhvervede to grunde, hvoraf den ene skulle anvendes til bebyggelse. Det viste sig senere, at der ikke umiddelbart kunne opnås tilladelse til at bebygge den pågældende grund. Sælger var bekendt med, at grunden var uegnet til det ønskede formål, men undlod at oplyse køber herom. På dette grundlag var køber berettiget til erstatning for det herved lidte tab. Højesteret fastslog, at der ved beregningen af tabet skulle tages hensyn til, at der var sket en vis begrænsning af tabet. Begrænsningen bestod i, at køber ved særlige dispositioner opnåede tilladelse til at sælge grunden som byggegrund.

Sagen viser, at kreditor var berettiget til erstatning, men at der ved beregningen skulle tages hensyn til kreditors tabsbegrænsning.

Udtrykket tabsbegrænsningspligt er misvisende, idet der ikke eksisterer en egentlig pligt for kreditor til at begrænse sit tab. En undladelse af dette kan dog medføre, at kreditor ikke kan få erstattet et tab, som han burde have undgået.¹⁰⁴ Imidlertid er det, ud fra almindelige bevisbyrderegler, debitor, der har bevisbyrden for, at kreditor har forsømt at iagttage tabsbegrænsningspligten.

Kreditors pligt til at begrænse sit tab indebærer ikke alene, at kreditor ikke må foretage handlinger, der kan forøge debtors erstatningspligt, men tillige at han skal foretage rimelige og sædvanlige dispositioner, der undgår yderligere tab.¹⁰⁵

UfR 1983.280 S: Køber og sælger havde indgået kontrakt om levering af materialer til fremstilling af papir. Køber kom i afsætningsvanskeligheder, og aftog alene en del af den aftalte mængde. Sælger hævdede herefter kontrakten, og krævede erstatning fra køber. Retten fandt, at køber havde pådraget sig erstatningspligt

¹⁰³ Jf. *Torsten Iversen*: Erstatningsberegning i kontraktsforhold, side 149-150.

¹⁰⁴ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 40 og *Torsten Iversen*: Erstatningsberegning i kontraktsforhold, side 148.

¹⁰⁵ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 39 og *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 259 og *Torsten Iversen*: Erstatningsberegning i kontraktsforhold, side 152.

overfor sælger, og tiltrådte sælgers principper for erstatningsopgørelsen. I forbindelse hermed kunne det ikke pålægges sælger at begrænse sit tab ved ekstraordinære skridt.

Ud fra sagens præmisser kan det konkluderes, at tabsbegrænsningspligten alene er en pligt til at foretage almindelige forretningsmæssige dispositioner. Det vil dermed i alle tilfælde være en konkret vurdering, hvorvidt kreditor har iagttaget denne pligt.¹⁰⁶ For at begrænse sit tab havde kreditor været nødsaget til at foretage helt ekstraordinære skridt, hvilket han dog ikke var forpligtet til.

Kreditor kan i visse tilfælde være forpligtet til at foretage dækningsdispositioner. Erstatningen skal dermed beregnes på grundlag af differencen mellem prisen på den misligholdte ydelse og prisen på dækningsydelsen. Ud over de faktisk opnåede dækningsbeløb kan tab, der kunne være undgået eller dog være reduceret ved kreditors dækningsdispositioner, fragå i kreditors erstatningskrav.¹⁰⁷

Indenfor lejeretten har udlejer på tilsvarende vis pligt til at begrænse sit tab i forbindelse med sin ophævelse af lejekontrakten. Ifølge LL § 95, stk. 2, 1. pkt., skal udlejer »*bestræbe sig for at genudleje det lejede.*« Tilsvarende gælder efter ELL § 71, stk. 2, 1. pkt. Udlejer skal, for at begrænse sit tab, hermed foretage en dækningsdisposition i form af genudlejning af det lejede. LL § 95, stk. 2, 2. pkt., fastslår at »*hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i hans krav overfor lejer.*« Bestemmelsen blev indsat i § 69 i Lejeloven af 1937, idet det anførtes i forarbejderne, at udlejer ikke ubetinget kunne være »*berettiget til at beholde hele det Beløb, som den fratraadte Lejer ... maatte have betalt i Leje mv.*« Man fandt, at udlejer måtte være »*pligtig at søge det lejede gjort frugtbringende ved ny Udlejning.*«¹⁰⁸ Princippet om udlejers tabsbegrænsningspligt gælder tilsvarende for erhvervslejemål, jf. ELL § 71, stk. 2, 2. pkt.

UfR 1932.177 Ø: Udlejer havde på grund af lejers betalingsmisligholdelse ophævet lejemålet. Efter aftale med udlejer skulle han fraflytte lejemålet til oktober. Fra oktober måned, hvor lejers varsel endnu ikke var udløbet, var lejemålet udlejet til anden side. Udlejer havde solgt ejendommen, hvori lejemålet var beliggende, og den nye ejer skulle herefter modtage lejebetalingen. Østre Landsret fandt, at lejer ikke kunne anses pligtig at erlægge leje for den tid, hvor det lejede var udlejet til anden lejer. Det gjorde ingen forskel, at udlejer havde solgt ejendommen, hvori lejemålet var beliggende.

¹⁰⁶ Jf. *Torsten Iversen*: Erstatningsberegning i kontraktsforhold, side 153.

¹⁰⁷ Jf. *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, side 259.

¹⁰⁸ Jf. Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934, side 52.

Ud fra sagens præmisser kan det konstateres, at lejelovens princip allerede var gældende forud for bestemmelsernes ikrafttræden, idet princippet følger af den almindelige obligationsret. Eftersom udlejer indvandt en leje ved genudlejning, skulle dette fragå i hans krav overfor den misligholdende lejer. Den omstændighed at udlejer havde solgt ejendommen, ændrede ikke på hans tabsbegrænsningspligt.

Det følger som nævnt af lejelovgivningen, at udlejer skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Se således **GD 2004/41 V**, hvor udlejer havde opfyldt sin tabsbegrænsningspligt ved at indgå en udlejningsaftale med en ejendomsmægler. Såfremt udlejer undlader at genudleje lejemålet, skal han til trods herfor fortsat fratække de beløb, som han burde have indvundet ved genudlejning. Se til eksempel **UfR 1933.1102 Ø**, hvor udlejer ikke kunne kræve hele lejen erlagt, idet der var udsigt til, at udlejer ved genudlejning eller på anden måde kunne få udnyttet det lejedes brugsværdi i det pågældende tidsrum. På tilsvarende vis fandt Østre Landsret, i **UfR 1948.560 Ø**, at lejer ikke var forpligtet til at betale leje i et tidsrum, hvor udlejer beviseligt kunne have genudlejet lejemålet.

På samme vis som i obligationsretten skal udlejer i lejeretten alene foretage sædvanlige foranstaltninger i forsøg på at genudleje det ophævede lejemål, jf. **UfR 1951.805 V**.

UfR 1951.805 V: Lejer opsagde lejemålet til fraflytning den 1. maj. Lejer ryddede lejemålet, hvorefter det stod tomt fra den 1. november året før opsigelsesvarslets udløb. Udlejer foretog sig intet for at få lejemålet genudlejet, hvorfor Vestre Landsret fandt, at hun ikke havde krav på leje for det tidsrum, i hvilket hun ved udfoldelse af sædvanlige bestræbelser i så henseende havde haft mulighed for at genudleje lejemålet.

Afgørelsen omhandler lejers opsigelse, men afgørelsens betragtninger må antages at finde tilsvarende anvendelse ved udlejers ophævelse.

Ligesom udlejer ikke kan kræve lejebetaling i et tidsrum, hvor han burde have genudlejet lejemålet, kan han ikke kræve leje, såfremt han selv benytter lejemålet, eller lader en anden benytte det vederlagsfrit, jf. **UfR 1912.509 GK**.

UfR 1912.509 GK: Lejer opsagde lejekontrakten, fraflyttede lejemålet i juni, men betalte husleje frem til oktober. Udlejer havde givet en anden tilladelse til vederlagsfrit at bebo lejemålet i opsigelsesperioden. Gældskommissionen fandt udlejer tilpligtet at tilbagebetale lejer et beløb svarende til lejen i den periode, hvor en anden vederlagsfrit beboede lejemålet.

Den ovenfor refererede afgørelse omhandler ligeledes en opsigelsessituation. Princippet om at udlejer i en opsigelsessituation skal tilbagebetale lejen, såfremt han har lade en anden bebo lejemålet vederlagsfrit, må imidlertid antages at finde tilsvarende anvendelse ved udlejers ophævelse.

4.1.6. Lejers uretmæssige brug

I et lejeforhold har lejer, ifølge lejekontrakten, brugsretten til det lejede. Når udlejer ophæver lejekontrakten på grund af lejers misligholdelse, bortfalder kontrakten. Som følge heraf bortfalder de hertil knyttede virkninger, hvorfor lejer ikke længere kan støtte ret på aftalen. Når fristen for lejers frivillige fraflytning er udløbet, vil lejers brug således være uretmæssig, idet udlejer forhindres i at disponere over lejemålet.

UfR 2006.22 V: Efter en tvangsauktion ønskede de forhenværende ejere at leje ejendommen. Parterne indledte forgæves forhandlinger, og den nye ejer ønskede, at parret skulle fraflytte. Efter den nye ejer havde udskiftet låsen, tiltvang parret sig adgang, og beboede ejendommen. Ejeren fik, med fogdens hjælp, parret udsat. Vestre Landsret fandt, at parret skulle fralægge sig den berigelse, de havde opnået ved at bo vederlagsfrit i ejendommen fra det tidspunkt, hvor de uretmæssigt havde skaffet sig adgang og indtil udsættelsen. Det gjorde ikke nogen forskel, at ejeren ikke havde lidt et dokumenteret tab.

Sagen omhandler en tvangsauktion, og ikke et lejeforhold, men der må imidlertid kunne drages visse analoge slutninger. Parrets brug var uretmæssig på tilsvarende vis som en lejers brug af et lejemål efter ophævelse. Som nævnt i *afsnit 4.1.2. Lejers pligt til at betale leje* udskydes det aftalte/sædvanlige varsel, således det først løber fra det tidspunkt, hvor lejers uretmæssige brug ophører. Det kan imidlertid ikke antages, at lejer i den mellemliggende periode kan bebo lejemålet uden at betale kompensation til udlejer. I den ovenfor refererede sag skulle parret fralægge sig den berigelse, de havde opnået ved at bo vederlagsfrit i ejendommen. Overføres disse betragtninger til lejeforhold, vil udlejer ikke ud fra kontrakten, der jo netop er bortfaldet ved ophævelsesskrivelsen, have krav på lejebetaling. Såfremt lejer bebor lejemålet uretmæssigt efter udlejers ophævelse, skal lejer imidlertid fralægge sig sin berigelse. Denne berigelse vil svare til lejen for den periode, hvor lejer uretmæssigt bebor lejemålet.

4.1.7. Lejers ansvar for skade

I obligationsretten antages det, at en låntager i almindelighed er pligtig at erstatte enhver skade på det lånte, uanset om skaden kan tilregnes ham, jf. Danske Lov 5-8-1. Dette udgangspunkt fraviges dog, såfremt låneforholdet tillige er i långivers interesse.¹⁰⁹ Under et lejeforholds bestående er lejer normalt kun ansvarlig for skader på det lejede efter culpereglen. Dette udgangspunkt fraviges dog, såfremt pligten til vedligeholdelse påhviler lejer. I en sådan situation vil risikoen for hændelig undergang og forringelse i tilsvarende omfang påhvile lejer. Udgangspunktet er dog, at lejer alene er »erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uansvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede«, jf. LL § 25, stk. 2. Tilsvarende gælder efter ELL § 33, stk. 2, som dog ikke har præcis samme ordlyd.

Såfremt lejer benytter lejemålet uretmæssigt efter udlejers ophævelse, vil han være objektivt ansvarlig for enhver skade. Lejer skal dermed erstatte enhver skade, uanset om skaden sker ved en culpøs handling. Dette kan udledes af det almindelige princip om casus mixtus cum culpa, som angår de tilfælde, hvor der hændeligt indtræder skade på en ting, som en uberettiget person forsætligt eller uagtsomt har tilegnet sig. Den uberettigede persons handling forøger ikke nødvendigvis risikoen for skaden, men til trods herfor pålægges personen ansvaret.¹¹⁰

UfR 1976.706 B: Efter et færdselsuheld blev en bil indleveret til et værksted til eventuel reparation. Efter at bilen blev vurderet totalskadet, nægtede værkstedets værkfører at udlevere bilen til ejeren. Under tilbageholdelsen blev effekter fra bilen stjålet. Retten fandt, at værkførerens vægring ved at udlevere vognen havde været uberettiget, og at værkstedet derfor måtte være erstatningspligtig for den skade, der var forvoldt ved tyveriet.

Sagen er et eksempel på, at der kan pålægges erstatningsansvar efter princippet om casus mixtus cum culpa. Det er således ikke værkførerens culpøse adfærd, der direkte forårsager tyveriet, men adfærden bevirker dog, at værkføreren er ansvarlig på objektivt grundlag. Værkførerens uberettigede tilbageholdelse forøgede risikoen for tyveriet. Bilen havde i modsat fald ikke befundet sig i værkstedet på tidspunktet for tyvenes indtrængen. Det forhold, at risikoen forøgedes ved værkførerens adfærd, er imidlertid uden betydning. Det er ligeledes uden betydning, hvorvidt den efterfølgende skade sker ved tredjemands culpøse adfærd eller ved genstandens hændelige undergang.

¹⁰⁹ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 1. Del, side 43.

¹¹⁰ Jf. *Bo von Eyben & Helle Isager*: Lærebog i erstatningsret, side 225.

Når lejer uberettiget benytter et lejemål efter ophævelse, kan han blive ansvarlig for skade efter ovenstående betragtning. Det er dermed uden betydning, om lejer er direkte årsag til skaden, idet han allerede ved sin uberettigede brug handler culpøst.

4.1.8. Udlejers ulovlige selvtægt

Som tidligere nævnt skal lejer, efter udlejers ophævelse, fraflytte lejemålet indenfor en nærmere angiven frist. Flytter lejer imidlertid ikke frivilligt, kan udlejer rekvirere fogdens bistand til udsættelse af lejer. Såfremt lejer kan godtgøre eller tilstrækkeligt sandsynliggøre sit krav, kan udsættelsen ske ved en umiddelbar fogedforretning. En sådan forretning kan ikke foretages i penge, og kræver ikke, at der foreligger dom eller retsforlig. Dette følger af retsplejelovens § 596, stk. 1, som giver hjemmel til den umiddelbare fogedforretning.¹¹¹ Såfremt udlejer ikke uden større bevisførelse kan sandsynliggøre sit krav overfor fogedretten, skal han anlægge en anerkendelsessag ved boligretten, jf. **UfR 1995.788 V**.¹¹²

UfR 1995.788 V: Lejer og udlejer havde indgået en mundtlig lejeaftale, og der var tvivl om, hvorvidt lejebetalingen skulle erlægges kontant eller ved udførelse af vedligeholdelsesarbejde. Udlejer bestred, at der var indgået aftale om, at lejer skulle bo vederlagsfrit i ejendommen mod at foretage diverse reparationsarbejder. Da den kontante betaling ikke blev erlagt, ophævede udlejer lejeaftalen. Fogedretten fandt sig i stand til at afgøre sagen, og udtalte i præmisserne, at lejemålet var gyldigt ophævet. Landsretten fandt derimod, at det efter de foreliggende oplysninger om sagens karakter og omfang var mest rigtigt, at sagen behandlede og afgjordes af boligretten. Med denne begrundelse ophævede Landsretten fogedrettens kendelse.

Sagen er et eksempel på, at såfremt der skal foretages en vidtgående bevisførelse for at klarlægge sagens omstændigheder, skal sagen behandles ved boligretten.

Ifølge **UfR 2006.1002 V** påhviler det efter lejers udsættelse udlejer at rydde lejemålet, og sørge for, at eventuelt løsøre bringes til offentlig vej. Herefter er det udlejers pligt at tage vare på lejers ejendele. Udlejers omkostninger, der er forbundet hermed, vil kunne medregnes i erstatningsopgørelsen.

Udlejer kan ikke, som et alternativ til at benytte sig af fogdens hjælp, selv udsætte lejer af lejemålet. Dette vil blive betragtet som ulovlig selvtægt. Såfremt udlejer ved selvtægt udsætter lejer, eller forhindrer dennes adgang til lejemålet, bliver lejer efter

¹¹¹ Jf. *Anne Louise Husen & Tove Flygare*: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 273 og *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 488.

¹¹² Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 488 og *Niels Gesner*: Erhvervslejeret, side 238.

praksis genindsat. Denne genindsættelse vil ske, uanset hvilke grunde udlejer anfører til støtte for sin ophævelse.¹¹³

GD 1999/48 Ø: Lejer var midlertidigt i udlandet, og udlejer troede, at han var fraflyttet lejemålet. Som følge heraf ryddede udlejer lejemålet uden fogdens hjælp, og omstillede låsene, således lejer ikke længere havde adgang til lejemålet. Efterfølgende ophævede udlejer lejemålet. Fogedretten såvel som Østre Landsret fandt, at udlejers indsættelse i lejemålet samt efterfølgende ophævelse var uberettiget.

GD 2001/12 V: Udlejer fandt, at lejer vanrøgtede lejemålet, og sendte flere påkravsskrivelser til lejer. Efterfølgende udsatte udlejer selv lejer af lejemålet. Dette førte til, at lejer ved fogdens hjælp blev genindsat. Vestre Landsret fandt ved en efterfølgende retssag, at ophævelsen af lejeaftalen som følge af vanrøgt var berettiget.

Det ses af sagerne, at såfremt udlejer udøver ulovlig selvtægt, vil lejer umiddelbart blive genindsat i lejemålet. Dette sker, uden at fogedretten prøver, hvorvidt en eventuel ophævelse ville være berettiget. Spørgsmålet om, hvorvidt udlejer har ret til at ophæve lejemålet, skal afgøres ved en efterfølgende retssag. Først herefter kan udlejer med fogdens hjælp få lejer udsat af lejemålet. Se dog **GD 2004/44 Ø**, hvor omstændigheder gjorde, at en umiddelbar fogedforretning ikke var udelukket trods forudgående selvtægt. I sagen blev det lagt til grund, at lejer ikke var tilmeldt folkeregisteret på lejemålets adresse, samt at lejer ikke havde opholdt sig i lejemålet gennem længere tid. Udlejer havde desuden forgæves forsøgt at komme i kontakt med lejer og havde endvidere kontaktet folkeregisteret, politiet og kommunen med henblik herpå.

Ulovlig selvtægt er strafbart, ligesom udlejer er erstatningsansvarlig efter de almindelige erstatningsretlige regler, såfremt lejer lider et tab ved udlejers strafbare handling.¹¹⁴

Såfremt udlejer i mellemtiden har genudlejet lejemålet til anden side, vil den udsatte lejer til trods herfor blive genindsat i lejemålet, jf. **UfR 1987.715 V**.

UfR 1987.715 V: En udlejer havde ved ulovlig selvtægt udsat lejer af lejemålet. Efterfølgende udlejede han lejemålet på ny til en anden lejer. Under en indsættelsesforretning mod den nye lejer påstod den oprindelige lejer sig indsat i lejemålet. Fogedretten fandt at den løsning, der bragte mindst forstyrrelser i parternes nuværende forhold burde foretrækkes. Som følge heraf blev den oprindelige lejer ikke genindsat i lejemålet.

¹¹³ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 497.

¹¹⁴ Jf. *Karin Laursen*: Erhvervslejeret, side 498.

Landsretten ændrede afgørelsen, således den oprindelige lejer blev genindsat i lejemålet, uanset at den nye lejer havde været i god tro om udlejers ret til at disponere over lejligheden.

Eksstinktion foreligger, når den godtroende erhverver udslukker den oprindelige rettighedshavers ret, mens vindikation foreligger, når den oprindelige rettighedshaver vinder retten tilbage.¹¹⁵ Det ses af ovenstående afgørelse, at fogedretten foretrak at lade den nye lejer eksstinkvere den oprindelige lejers ret. Landsrettens afgørelse må derimod formodes at være udtryk for princippet om vindikation, hvor den oprindelige lejer bevarer sin ret til lejemålet. Hermed skal den nye lejer, selvom han er i god tro, respektere den oprindelige lejers ret. Såfremt den nye lejer ved udlejers ulovlige selvtægt lider et tab, kan lejer kræve tabet erstattet af udlejer.

4.1.9. Udlejers tilbageholdsret

Kreditors ret til at tilbageholde en andens genstand til sikkerhed for betaling af egen ydelse benævnes i obligationsretten som kreditors retentionsret. Denne ret udspringer af princippet om samtidig udveksling af ydelser i et gensidigt bebyrdende kontraktsforhold. For at kreditor retmæssigt kan tilbageholde en andens genstand, skal der for det første foreligge en fordring. Herudover skal kreditor være i besiddelse af genstanden, ligesom der skal være en nær forbindelse mellem fordringen og besiddelsen. Sidstnævnte krav betyder, at der skal foreligge konneksitet.¹¹⁶ Det må antages, at det er en forudsætning, at kreditor har genstanden lovligt i sin besiddelse. Der er således ikke blot tale om et fysisk besiddelseskrav, men om et retligt krav.

UfR 1969.457/2 V: En fabrik leverede en styresøjle, som køber ikke betalte kontant. Under et servicebesøg blev styresøjlen udleveret til fabrikken for at få foretaget en vederlagsfri forbedring. Da køber ikke betalte købesummen, tilbageholdt fabrikken styresøjlen til sikkerhed herfor. Vestre Landsret ændrede byrettens afgørelse, og fastslog, at der ikke fandtes at bestå nogen forbindelse mellem den opnåede besiddelse og fabrikkens krav på betaling af købesummen. Som følge heraf havde fabrikken ikke ret til at tilbageholde genstanden.

Den ovenfor refererede afgørelse er udtryk for, at der skal foreligge konneksitet mellem fordringen og besiddelsen. I dette tilfælde tilbageholdt fabrikken genstanden for at opnå

¹¹⁵ Jf. *Lennart Lyngge Andersen & Erik Werlauff*: Kreditretten, side 77.

¹¹⁶ Jf. *Nana Louw & Tina Thomsen*: Tilbageholdsret, side 17-19.

betaling af købesummen. Fabrikken havde genstanden i sin besiddelse for vederlagsfrit at reparere den, og der var derfor ingen forbindelse mellem fabrikkens besiddelse af genstanden og den ikke betalte købesum. Såfremt fabrikken i stedet havde tilbageholdt genstanden, for at opnå betaling for reparationsudgifter, ville fabrikken have haft en retentionsret. Ud fra præmisserne i **UfR 1971.348 V** kan det konkluderes, at man alene kan udøve tilbageholdsret til sikkerhed for en fordring, som udspringer af det samme retsforhold. I sagen udøvede et værksted tilbageholdsret i en bil til sikkerhed for krav vedrørende tidligere reparation. Vestre Landsret fastslog, at tilbageholdelsen var uberettiget. Se tilsvarende om kravet om konneksitet i **UfR 1973.229 Ø**, hvor en advokat kunne udøve tilbageholdsret for salærkrav i effekter, som han ifølge fuldmagt havde realiseret på vegne af sin klient, samt **UfR 2007.2733 V**, hvor en fratrådt medarbejder ikke kunne udøve tilbageholdsret i en firmabil, da der ikke var konneksitet mellem et muligt lønkrav og besiddelse af bilen.

Det obligationsretlige princip om tilbageholdsret må tilsvarende finde anvendelse i lejeforhold. I tilfælde af udlejers ophævelse kan udlejer efter lejers fraflytning fortsat have et udækket krav mod lejer. I disse tilfælde kan det være relevant at diskutere, om udlejer har tilbageholdsret i lejers genstande. Foruden at der skal bestå en fordring, skal de ovenfor nævnte betingelser tillige være opfyldt. Betingelsen om at udlejer skal have lejers genstand lovligt i sin besiddelse, vil ikke være opfyldt, såfremt udlejer har udsat lejer af lejemålet ved ulovlig selvtægt. Som nævnt er det udlejers pligt at tage vare på lejers ejendele. I denne situation vil udlejer således lovligt have lejers genstande i sin besiddelse. Slutteligt skal der foreligge konneksitet mellem fordringen og besiddelsen. Denne betingelse vil ikke være opfyldt, såfremt udlejers fordring består af en pligtig pengeydelse, som eksempelvis lejebetaling. Der vil således ikke være nogen forbindelse mellem udlejers opbevaring af lejers genstande og lejers manglende lejebetaling. Kun såfremt udlejer har krav på betaling af omkostninger forbundet med opbevaring af lejers genstande, vil der foreligge konneksitet mellem besiddelsen og udlejers fordring.

UfR 1982.1042/2 V: I et lejeforhold var det aftalt, at lejen skulle erlægges i fedesvin. I forbindelse med lejers udsættelse af lejemålet tilbageholdt udlejer et antal fedesvin som sikkerhed for lejers betaling af en lejerestance. Vestre Landsret fandt, at idet udlejer ikke forud for udsættelsesforretningen havde været i besiddelse af svinene, kunne han ikke retmæssigt tilbageholde dem.

Sagens præmisser viser, at udlejer skal være i besiddelse af genstandene, forinden han kan udøve tilbageholdelse heri. Allerede af denne grund var udlejer ikke berettiget til at tilbageholde lejers fedesvin, hvorfor retten ikke tog stilling til, om der forelå den nødvendige konneksitet.

Ud over ovenstående begrænses tilbageholdsretten, ud fra analoge slutninger, af Retsplejelovens § 509, stk. 1. Bestemmelsen omhandler transgsbeneficiet, hvorefter udlæg ikke kan foretages i aktiver, *»der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskeden levestof for skyldneren og hans husstand.«*

GD 2002/7 V: Lejer var af fogden blevet udsat af et lejemål, og udlejer opbevarede lejers genstande i containere. Lejer krævede genstandene udleveret, men udlejer tilbageholdt genstandene til sikkerhed for betaling af udgifterne til flytning og opbevaring. Lejer påberåbte sig retsplejelovens § 509, men fogedretten såvel som Vestre Landsret fastslog, at lejer ikke havde sandsynliggjort, at genstandene, som muligvis var uden økonomisk værdi, havde en sådan betydning for hans erhvervsvirksomhed, at dette i sig selv skulle medføre, at tilbageholdsretten måtte vige. Udlejer havde dermed ret til at tilbageholde lejers genstande.

I sagen forelå den nødvendige konneksitet mellem udlejers krav og dennes besiddelse af lejers genstande, idet der var tale om omkostninger til opbevaring og flytning. Sagen viser, at princippet om transgsbeneficiet kan indgå i vurderingen af udlejers tilbageholdsret, til trods for at genstandene i det konkrete tilfælde ikke var omfattet heraf. Slutteligt kan det ud fra sagen konkluderes, at det er uden betydning, om de tilbageholdte genstande er uden økonomisk værdi.

4.2. Retsvirkninger af en uretmæssig ophævelse

Såfremt debitor ikke anser kreditors ophævelse for berettiget, kan han forsøge at gennemtvinge opfyldelse af deres aftale. Ophævelsen kan være uberettiget, såfremt der ikke foreligger misligholdelse, såfremt en eventuel misligholdelse ikke har været væsentlig, eller såfremt kreditor ikke har overholdt de formelle betingelser forbundet med ophævelsen.¹¹⁷

Indenfor lejerretten kan udlejers ophævelse tilsvarende være uberettiget, såfremt lejer har erlagt sin ydelse i overensstemmelse med aftalen, såfremt han har været berettiget til ikke at erlægge sin ydelse, eller såfremt lejer har været berettiget til at opfylde sin

¹¹⁷ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationsret – 2. Del, side 81.

forpligtelse på anden vis end aftalt, jf. *afsnit 2.3. Misligholdelse kontra ikke-misligholdelse*. Herudover kan udlejers ophævelse være uberettiget, såfremt en eventuel misligholdelse ikke er væsentlig, eller såfremt han ikke har overholdt formelle krav til henholdsvis påkravs- og ophævelsesskrivelsen.

Det er et obligationsretligt udgangspunkt, at det påhviler debitor at anlægge sag, såfremt han ønsker at gennemtvinge aftalens opfyldelse.¹¹⁸ Dette skyldes, at det er debitor, der anser ophævelsen for uberettiget og dermed ønsker at få sit krav anerkendt.

Såfremt lejer finder udlejers ophævelse uberettiget, har han den mulighed, at han kan nægte at fraflytte lejemålet. Hermed er det udlejer, der skal gå til fogden og godtgøre eller tilstrækkeligt sandsynliggøre, at ophævelsen er berettiget. Anerkender fogedretten ikke udlejers krav, er det ligeledes udlejer, der må anlægge civilt søgsmål. Såfremt der gives medhold i lejers påstand om, at udlejers ophævelse er uberettiget, har ophævelsen ingen virkning, og kontraktsforholdet vil fortsætte på uændrede vilkår.

Kreditor kan blive pålagt erstatningsansvar i tilfælde af en uberettiget ophævelse af kontraktsforholdet med debitor. Dette følger af almindelige erstatningsretlige principper, ligesom der på flere områder gælder en lovbestemt erstatningspligt.

UfR 2005.1639 V: En ansat blev under en opsigelsesperiode bortvist fra sin arbejdsplads. Den ansatte anlagde sag mod arbejdsgiveren med påstand om, at ophævelsen af ansættelsesforholdet var uberettiget. Byretten såvel som Vestre Landsret fandt, at det ikke var godtgjort, at der forelå grundlag for at ophæve ansættelsesforholdet. Arbejdsgiveren blev i denne forbindelse pålagt at betale såvel godtgørelse som en erstatningssum til den ansatte.

Arbejdsgiveren blev i sagen pålagt at betale erstatning efter funktionærlovens § 3, men erstatningen kunne ligeledes pålægges efter almindelige erstatningsretlige principper. Som følge heraf skulle den ansatte have erstattet det tab, som hun led i forbindelse med arbejdsgiverens uberettigede ophævelse af ansættelsesforholdet. Dette princip kan overføres til det lejeretlige område, idet lejer vil have mulighed for at få erstattet et eventuelt tab forbundet med udlejers uberettigede ophævelse af lejemålet. Såfremt lejer fortsat bebor det lejede efter udlejers forsøg på ophævelse, vil lejer kun sjældent lide et tab, som kan begrunde udlejers erstatningspligt. Fraflytter lejer derimod lejemålet, kan han blive genindsat, når det er afgjort, at udlejers ophævelse er uberettiget. Lider lejer i den forbindelse et tab, kan dette blive erstattet efter almindelige erstatningsretlige principper.

¹¹⁸ Jf. *Bernhard Gomard*: Obligationeret – 2. Del, side 82.

Som nævnt kan udlejer give et administrationsselskab fuldmagt til at administrere lejemålet. Det følger af de almindelige regler om fuldmagtsforhold, at fuldmægtigen ved pligtforsømmelse bliver erstatningsansvarlig efter den almindelige culparegel.¹¹⁹ Det vil indenfor lejeforhold medføre, at såfremt et administrationsselskab uberettiget ophæver et lejemål, vil udlejer kunne kræve erstatning fra administrationsselskabet for det tab, som udlejer har erstattet lejer.

4.3. Sammenfatning

I overensstemmelse med den almindelige obligationsret, vil en lejeaftale straks bortfalde, såfremt udlejer har foretaget en retmæssig ophævelse. Retsvirkningerne heraf er, at lejer skal fraflytte lejemålet. Udlejer skal dog give lejer en rimelig fraflytningsfrist, som fastsættes ud fra en konkret vurdering.

Lejer af et beboelseslejemål skal desuden betale leje mv. for tiden, indtil han kunne fraflytte med sædvanligt varsel, ligesom erhvervslejer skal betale leje mv. for tiden, indtil han kunne fraflytte med aftalt varsel. Udtrykket »sædvanligt varsel« svarer ifølge forarbejder og retspraksis til lejelovgivningens almindelige opsigelsesvarsel, mens udtrykket »aftalt varsel« er udtryk for parternes egen aftale om opsigelsesvarsel. Begunstigelsen af beboelseslejer er kritisabel, idet der herved tages et uhensigtsmæssigt hensyn til den misligholdende lejer på bekostning af udlejer, ligesom de almindelige erstatningsregler fraviges.

Foruden at lejer skal erstatte ovenstående, skal han erstatte udlejer ethvert tab forbundet med ophævelsen. Lejers erstatningspligt bygger på almindelige erstatningsretlige regler, hvorfor det kræves, at der skal være lidt et tab, samt at der skal foreligge ansvarsgrundlag, årsagssammenhæng og påregnelighed. I erstatningsberegningen indgår alene egentlige tab, og således ikke udgifter forbundet med udlejers almindelige genudlejningsbestrebelse.

Det er en betingelse for udlejers erstatningskrav, at han reagerer indenfor rimelig tid, hvorfor erstatningskravet kan bortfalde i tilfælde af udlejers passivitet. Desuden er det en betingelse, at udlejer iagttager sin tabsbegrænsningspligt, som følger såvel af den almindelige obligationsret som af lejelovgivningen. Hermed skal udlejer bestrebe sig på at genudleje lejemålet.

¹¹⁹ Jf. Lennart Lyngge Andersen & Palle Bo Madsen: Aftaler og mellemmand, side 316.

Idet lejer, efter udlejers ophævelse, ikke længere kan støtte ret på aftalen, vil lejers brug efter fraflytningsfristens udløb være uretmæssig. Hermed vil lejer, ifølge det almindelige princip om casus mixtus cum culpa, være objektivt ansvarlig for enhver skade, der eventuelt vil indtræde.

Fraflytter lejer ikke lejemålet frivilligt, kan udlejer rekvirere fogdens bistand til udsættelse af lejer. Udlejer kan således ikke selv udsætte lejer af lejemålet. I tilfælde af udlejers ulovlige selvtægt vil lejer umiddelbart blive genindsat i lejemålet.

Obligationsrettens princip om kreditors retentionsret finder tilsvarende anvendelse for udlejer, således han kan tilbageholde lejers genstande, såfremt han har et udækket krav mod lejer. De almindelige obligationsretlige betingelser skal imidlertid være opfyldt. Der skal således foreligge en fordring, udlejer skal være lovligt i besiddelse af genstanden, og der skal være forbindelse mellem fordringen og besiddelsen. Selvom disse betingelser er opfyldt, begrænses udlejers retentionsret imidlertid af retsplejelovens princip om transbeneficiet.

Såfremt udlejers ophævelse er uretmæssig, har ophævelsen ingen virkning, og kontraktsforholdet vil fortsætte på uændrede vilkår. Udlejer kan i et sådan tilfælde blive pålagt erstatningsansvar.

5. Konklusion

I afhandlingen er behandlet de aspekter, som parterne skal være opmærksomme på i tilfælde af lejers betalingsmisligholdelse og udlejers efterfølgende ophævelse. Det er blevet behandlet, hvad der ifølge lejelovgivning og retspraksis er gældende ret. Desuden er det blevet behandlet, hvorvidt lejeretten er i overensstemmelse med obligationsretten. Herunder er det i visse tilfælde blevet diskuteret, om eventuelle fravigelser er hensigtsmæssige.

Ud fra afhandlingen kan det sammenfattende konkluderes, at udlejer kan hæve en lejeaftale, når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. LL § 93, stk. 1, litra a og ELL § 69, stk. 1, nr. 1. Ifølge lejelovgivning og retspraksis er pengeforpligtelser, der påhviler lejer i medfør af lejelovgivningen eller lejeaftalen, pligtige pengeydelse. Dette gælder for såvel beboelseslejemål som erhvervslejemål.

Ifølge obligationsretten og lejeretten skal en pengeydelse præsteres til rette tid, på rette sted, med rette beløb og til rette modtager. I modsat fald vil der som udgangspunkt foreligge misligholdelse, medmindre lejer har detentionsret, modregningsret, eller såfremt udlejer er i fordringshavermora.

Obligationsretligt er det ikke en betingelse for kreditors ophævelse, at han forinden afgiver et påkrav. På dette punkt adskiller lejeretten sig fra obligationsretten, idet udlejer skal afgive skriftligt påkrav efter sidste rettidige betalingsdag, jf. LL § 93, stk. 2, 1. pkt. og ELL § 69, stk. 3, 1. pkt. Påkravet må således først afgives efter kl. 24.00. Påkravet skal være klart og utvetydigt, og præcisere, hvad restancen angår, og lejer skal berigtige sin restance senest tre dage efter, at påkravet er kommet frem.

Udlejer kan ved afsendelsen af påkravsskrivelsen kræve et gebyr, der skal beregnes i overensstemmelse med lejelovgivningen, jf. LL § 93, stk. 2, 3. pkt. og ELL § 69, stk. 3, 4. pkt. Lejeretten følger obligationsretten, hvorefter en påkravsskrivelse har påbuds- og løftevirkning. Det er udlejers risiko, at påkravsskrivelsen kommer frem til rette modtager, og det er afgørende, om påkravsskrivelsen er kommet indenfor lejers rådighedssfære.

Såfremt lejer har betalt sin restance inden udlejers påkravsskrivelse er kommet frem, har påkravsskrivelsen i sin helhed ingen virkning. Konsekvensen heraf er, at påkravsgebyret ikke er en pligtig pengeydelse, der kan begrunde udlejers ophævelse.

I overensstemmelse med obligationsretten skal lejers misligholdelse være væsentlig, for at udlejer retmæssigt kan ophæve lejemålet, jf. LL § 94, stk. 1 og ELL § 70, stk. 1. Der

skal foretages en konkret væsentlighedsvurdering ud fra restancens størrelse og forsinkelsens varighed. Lejelovgivningens bestemmelser om udlejers påkravspligt indikerer, at en forsinkelse på tre dage efter sidste rettidige betalingsdag er af uvæsentlig betydning, mens en forsinkelse på mere end tre dage vil være væsentlig. I undtagelsestilfælde, hvor specielle forhold medvirker til lejers misligholdelse, vil domstolene dog kunne inddrage evne/vilje-betragtninger i vurderingen af misligholdelsens væsentlig.

Lejeretten er i overensstemmelse med obligationsretten, hvorefter en ophævelse er destruktiv, og således bringer begge parter opfyldelsesforpligtelser til ophør. Udlejer skal afgive en ophævelseserklæring, som kan være såvel skriftlig som mundtlig. Det er dog en forudsætning for udlejers ophævelse, at erklæringen klart tilkendegiver overfor lejer, at den medfører ophævelse af kontrakten.

Ophævelseserklæringen har påbuds- og løftevirkning på samme vis som en påkravsskrivelse. Skrivelsen må dog komme frem til lejer allerede, når påkravsfristen er udløbet, hvilket vil sige efter kl. 24.00.

Udlejer har ikke ret til at ophæve lejeaftalen, såfremt lejer har berigtiget restancen forinden ophævelsesskrivelsen er kommet frem, jf. LL § 94, stk. 2 og ELL § 70, stk. 2. Lejer har alene ret til at berigtige sin restance frem til ovennævnte skæringspunkt, og det er lejer, der har bevisbyrden for, at betaling er sket.

Lejeretten følger obligationsretten, hvorfor udlejer mister sine misligholdelsesbeføjelser, såfremt han udviser passivitet. Udlejers påkrav har karakter af en reklamation, men retsvirkningerne af reklamationen kan bortfalde, såfremt der ikke følges op herpå.

I overensstemmelse med den almindelige obligationsret, vil en lejeaftale straks bortfalde, såfremt udlejer har foretaget en retmæssig ophævelse. Retsvirkningerne heraf er, at lejer straks skal fraflytte lejemålet. Udlejer skal dog give lejer en rimelig fraflytningsfrist, som fastsættes ud fra en konkret vurdering.

Lejer af et beboelseslejemål skal desuden betale leje mv. for tiden, indtil han kunne fraflytte med sædvanligt varsel, ligesom erhvervslejer skal betale leje mv. for tiden, indtil han kunne fraflytte med aftalt varsel, jf. LL § 95, stk. 1, 1. pkt. og ELL § 71, stk. 1, 2. pkt. Udtrykket »sædvanligt varsel« svarer ifølge forarbejder og retspraksis til lejelovgivningens almindelige opsigelsesvarsel, mens udtrykket »aftalt varsel« er udtryk for parternes egen aftale om opsigelsesvarsel. Begunstigelsen af beboelseslejer er kritisabel, idet der herved

tages et uhensigtsmæssigt hensyn til den misligholdende lejer på bekostning af udlejer, ligesom de almindelige erstatningsregler fraviges.

Foruden ovenstående skal lejer tillige erstatte udlejer ethvert tab forbundet med ophævelsen, jf. LL § 95, stk. 1, 2. pkt. og ELL § 71, stk. 1, sidste pkt. Lejers erstatningspligt bygger på almindelige erstatningsretlige regler, hvorfor det kræves, at der skal være lidt et tab, samt at der skal foreligge ansvarsgrundlag, årsagssammenhæng og påregnelighed. I erstatningsberegningen indgår alene egentlige tab, og således ikke udgifter forbundet med udlejers almindelige genudlejningsbestræbelser.

Det er en betingelse for udlejers erstatningskrav, at han reagerer indenfor rimelig tid, hvorfor erstatningskravet kan bortfalde i tilfælde af udlejers passivitet. Desuden er det en betingelse, at udlejer iagttager sin tabsbegrænsningspligt, som følger såvel af den almindelige obligationsret som af lejelovgivningen. Udlejer skal i den forbindelse bestræbe sig på at genudleje lejemålet, jf. LL § 96, stk. 2, 1. pkt. og ELL § 71, stk. 2, 1. pkt.

Idet lejer, efter udlejers ophævelse, ikke længere kan støtte ret på aftalen, vil lejers brug efter fraflytningsfristens udløb være uretmæssig. Hermed vil lejer, ifølge det almindelige princip om casus mixtus cum culpa, være objektivt ansvarlig for enhver skade, der eventuelt vil indtræde.

Fraflytter lejer ikke lejemålet frivilligt, kan udlejer rekvirere fogdens bistand til udsættelse af lejer. Udlejer kan således ikke ved ulovlig selvtægt udsætte lejer af lejemålet. I et sådan tilfælde vil lejer umiddelbart blive genindsat i lejemålet.

Obligationsrettens princip om kreditors retentionsret finder tilsvarende anvendelse i lejeretten, således udlejer kan tilbageholde lejers genstande i tilfælde af, at han har et udekket krav mod lejer. De almindelige obligationsretlige betingelser skal imidlertid være opfyldt. Der skal således foreligge en fordring, udlejer skal være lovligt i besiddelse af genstanden, og der skal være forbindelse mellem fordringen og besiddelsen. Selvom betingelserne er opfyldt, begrænses udlejers retentionsret dog af retsplejelovens princip om transbeneficiet.

Såfremt udlejers ophævelse er uretmæssig, har ophævelsen ingen virkning, og kontraktsforholdet vil fortsætte på uændrede vilkår. Udlejer kan i et sådan tilfælde blive pålagt erstatningsansvar.

6. Summary

»Letter's annulment of a tenancy agreement as a result of tenant's arrear of payment «

The thesis treats Danish legislation with regard to the letter's annulment of a tenancy agreement at the tenant's non-fulfilment of payment – connected to the residential tenant as well as to the business tenant.

Until the introduction of the Rent Act in 1937 the relationship between the tenant and the letter was regulated by the principles in the law of obligations. From the introduction of the Rent Act the law of obligations is still very important, as the principles are still used. From that reason the letter's annulment is treated in both perspectives.

Both the letter and the tenant are to be aware of many aspects in case of the tenant's non-fulfilment of payment and the letter's later annulment of the contract. In the thesis the existing law according to both the Rent Act and case law is investigated. Furthermore it is treated, whether the law of rent is in accordance with the principles in the law of obligations, and whether potential deviations are suitable.

From the thesis it is concluded, that the letter has the right to annul a tenancy agreement, when rent or other payments are not paid on time. According to the acts of rent and to the case law the tenant is obligated to pay what applies from the acts of rent and the tenancy agreement.

According to the law of obligations and the laws of rent a payment is to be executed at the right time, in the right place, with the right amount, and to the right recipient. Otherwise the tenant has breached the contract.

In order to annul the tenancy agreement, the letter is obligated to give a written claim to the tenant after the final day of payment. The claim needs to be clear and not uncertain, and define what the arrears concerns. The letter can demand a charge which needs to be calculated in accordance with the laws of rent.

Provided the tenant has paid his arrear before the letter's claim arrives, the claim has no effect. In consequence the tenant is not obligated to pay the charge.

In accordance with the law of obligations, the tenant's non-fulfilment is to be essential for the letter's annulment to be legitimate. There is to be performed a concrete evaluation of the extent of the arrear and the duration of the delay. The provisions in the

acts of rent indicates that a delay of three days after due date of payment is not essential, while a delay of more than three days is essential. In exceptional cases the courts can include the tenant's ability and will to pay in the concrete evaluation.

The letter is to give a statement of annulment. The statement can be both written or verbal, but must declare, that the agreement will be annulled. The statement can arrive when the final day of payment has passed. The letter has no right to annul the agreement if the tenant has paid the arrear within the arrival of the statement of annulment.

In accordance with the law of obligations a tenancy agreement will no longer apply, provided that the letter has made a legitimate annulment. The legal effect of this is that the tenant must leave the tenancy. The letter must however give the tenant a reasonable notice to do so. A residential tenant must, in accordance with the Rent Act, pay rent etc., until he could leave with usual notice, and business tenant must, in accordance with the Business Rent Act, pay rent etc., until he could leave with agreed notice. According to preparatory work of legislation and case law the expression »*usual notice*« corresponds to the usual term of notice, while the expression »*agreed notice*« correspond to the notice agreement of the parties. The favour of the residential tenant is reprehensible, as it shows an inappropriate consideration towards the violating tenant at the expense of the letter and as it deviates from the laws of tort. Besides the above the tenant must compensate the letter any loss associated with the annulment.

When the notice to leave expires the tenant's use of the tenancy is not legitimate. With this the tenant, in accordance with the principle of *casus mixtus cum culpa*, will be objectively responsible for any potential damage.

The letter must request assistance from the bailiff in the eviction of the tenant. The letter is not allowed to take the law into his own hand's. In such case the tenant will be restored in the tenancy. Provided the letter's annulment is not legitimate, it will have no effect and the contractual relations will go on in unchanged terms. The letter can in that case be imposed to pay a compensation to the tenant.

7. Litteraturliste

- Andersen, Lennart Lyng & Erik Werlauff* Kreditretten
4. udgave, 1. oplag
Forlaget Thomson A/S København
2005
- Andersen, Lennart Lyng & Palle Bo Madsen* Aftaler og mellemænd
4. udgave, 1. oplag
Forlaget Thomson A/S København
2001
- Andersen, Mads Bryde* Grundlæggende aftaleret
2. udgave, 1. oplag
Gjellerup
2002
- Andersen, Mads Bryde & Joseph Lookofsky* Lærebog i obligationsret I
2. udgave, 1. oplag
Forlaget Thomson A/S København
2005
- Andersen, Paul Krüger m.fl.* Dansk Privatret
14. udgave
Jurist- og Økonomforbundets Forlag
2005
- Eyben, Bo von & Helle Isager* Lærebog i erstatningsret
5. udgave, 1. oplag
Jurist- og Økonomforbundets Forlag
2003
- Eyben, Bo von m.fl.* Lærebog i Obligationsret II
2. udgave
Forlaget Thomson A/S København
2000
- Faber, Louise* Afståelsesret og andre former for lejeskifte
1. udgave, 1. oplag
Forlaget Thomson A/S København
2006

- Gesner, Niels* Erhvervslejeret
2. udgave
Erhvervsforlaget – Nyt Juridisk Forlag
1993
- Gomard, Bernhard* Obligationsret – 1. Del
3. udgave, 1. oplag
Jurist- og Økonomforbundets Forlag
1998
- Gomard, Bernhard* Obligationsret – 2. Del
3. udgave
Jurist- og Økonomforbundets Forlag
2003
- Grubbe, Niels & Hans Henrik Edlund* Boliglejeret
1. udgave, 1. oplag
Forlaget Thomson A/S
2008
- Haargaard, Finn* Lejefogedsager
2. udgave
Jurist- og Økonomforbundets Forlag
2003
- Hagstrøm, Viggo* Obligationsrett
1. udgave
Universitetsforlaget
2003
- Henriksen, Preben Bang & Stephan Muurholm* Erhvervslejeretten
1. udgave, 1. oplag
Nyt Juridisk Forlag
1997
- Husen, Anne Louise* Boliglovene
4. udgave
Forlagene Idan og Nordan
2004

- Husen, Anne Louise & Tove Flygare* Lejemålets ophør og brugsrettens overgang
1. udgave, 1. oplag
Forlaget Thomson A/S København
2003
- Iversen, Torsten* Erstatningsberegning i kontraktsforhold
1. udgave, 1. oplag
Forlaget Thomson A/S København
2000
- Jespersen, Halfdan Krag m.fl.* Karnov 2007 – Leje- og boliglove
Forlaget Thomson
2007
- Kallehauge, H. & Arne Blom* Kommentar til lejelovene I
Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck A/S
1980
- Kristensen, Lars Hedegaard m.fl.* Lærebog i dansk og international køberet
3. udgave, 1. oplag
Jurist- og Økonomforbundets Forlag
2004
- Laursen, Karin* Erhvervslejeret
1. udgave, 1. oplag
Ejendomsforeningen Danmark
2003
- Louw, Nana & Tina Thomsen* Tilbageholdsret
1. udgave
Jurist- og Økonomforbundets Forlag
2001
- Ussing, Henry* Obligationsretten – Almindelig Del
4. udgave
Juristforbundets Forlag
1967
- Werlauff, Erik* Skyldforhold – Obligationsrettens grundbegreber
1. udgave, 1. oplag

Jurist- og Økonomforbundets Forlag
2007

Artikler i Ugeskrift for Retsvæsen

Illum, Knud

Om domsbegrundelsen
UfR 1970B.245

Nielsen, Steen Friis

Om Lejelovens § 94, stk. 1, ved
betalingsmisligholdelse
UfR 1991B.234

Schou, Niels

Udlejers hæveadgang ved
betalingsmisligholdelse
UfR 1991B.362

Torp, Carl

Nogle Bemærkninger om Debtors
Ansvar for den efter Kontraktens
Afsluttende indtraadte Umulighed
UfR 1880B.353

Trolle, J.

Kommentarer til danske
Højesteretsdomme afsagt i tiden august-
december 1966
UfR 1967B.70

Trolle, J

Om at læse domme
UfR 1970B.261

8. Domsregister

Ugeskrift for Retsvæsen

UfR 1912.509 GK	UfR 1984.479 H
UfR 1916.67 H	UfR 1984.637 V
UfR 1918.63 H	UfR 1985.651 V
UfR 1932.177 Ø	UfR 1986.955 V
UfR 1933.1102 Ø	UfR 1987.715 V
UfR 1941.228 V	UfR 1988.821 Ø
UfR 1948.560 Ø	UfR 1990.125 V
UfR 1949.1116 H	UfR 1990.189 Ø
UfR 1950.803 V	UfR 1990.844 V
UfR 1951.805 V	UfR 1991.170 H
UfR 1959.222/1 V	UfR 1992.842 Ø
UfR 1959.922/1 V	UfR 1993.32 H
UfR 1961.465 Ø	UfR 1994.26 Ø
UfR 1968.661 Ø	UfR 1994.506/1 Ø
UfR 1969.457/2 V	UfR 1995.788 V
UfR 1969.743 S	UfR 1996.347 Ø
UfR 1969.935 Ø	UfR 1996.970 V
UfR 1971.86 H	UfR 1997.528 H
UfR 1971.348 V	UfR 1997.565 H
UfR 1971.380/2 Ø	UfR 1997.632 V
UfR 1973.229 Ø	UfR 1999.1632/2V
UfR 1973.862 V	UfR 1999.2095 Ø
UfR 1976.706 B	UfR 2000.233 V
UfR 1976.968 V	UfR 2000.905 H
UfR 1978.482 H	UfR 2001.1883 H
UfR 1979.960 H	UfR 2001.2117 V
UfR 1982.1042/2 V	UfR 2002.646 Ø
UfR 1983.232 Ø	UfR 2002.2296 V
UfR 1983.280 S	UfR 2003.462 Ø
UfR 1983.505/2 H	UfR 2003.1421 Ø
UfR 1983.764 V	UfR 2003.2619 Ø

UfR 2004.195 V	Tidsskrift for Bygge- og Boligret
UfR 2004.2196 V	T:BB 1998.306 V
UfR 2004.2801 V	T:BB 2000.5 V
UfR 2005.668 H	T:BB 2001.361 Ø
UfR 2005.1639 V	T:BB 2001.457 Ø
UfR 2006.22 V	T:BB 2001.491 H
UfR 2006.1002 V	T:BB 2001.556 V
UfR 2006.1956 Ø	T:BB 2002.189 Ø
UfR 2007.2733 V	T:BB 2002.409 Ø
UfR 2007.2963 V	T:BB 2003.215 Ø
UfR 2008.250 Ø	T:BB 2003.276 Ø
UfR 2008.1085 V	T:BB 2004.77 Ø
	T:BB 2005.134 Ø
	T:BB 2005.340 Ø

Grundejernes Domssamling

GD 1980/5 Ø
GD 1993/25 Ø
GD 1994/4 V
GD 1998/30 Ø
GD 1998/42 Ø
GD 1999/18 Ø
GD 1999/48 Ø
GD 2000/15 Ø
GD 2001/12 V
GD 2001/49 Ø
GD 2002/7 V
GD 2002/60 V
GD 2003/10 V
GD 2004/8 V
GD 2004/20 Ø
GD 2004/41 V
GD 2004/44 Ø
GD 2005/57 Ø

Fuldmægtigen

Fm 1995.8 Ø
Fm 2001.146 Ø

Juristens Domssamling

JD 1939.288

Fagligt Nyt

Fagligt Nyt 1993/1 (9)
- dom af 27. november 1992

Andet

Betænkning angivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934

LFF 1994-04-06 nr. 229 Forslag til lov om ændring af lov om leje mv.

LFF 1999-10-13 nr. 33 Forslag til lov om leje af erhvervslokaler mv.

Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, bind II

Rigsdagstidende 1948-49, tillæg A, bind I

Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, bind I

Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg C

Folketingstidende 1978-79, tillæg A, bind II

Folketingstidende 1978-79, tillæg C

Vejledning 2007 65