

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING	2
1.1 AFGRÆNSNING.....	2
1.2 METODE.....	3
2. KORT HISTORIK	4
3. DEN TIDSBEGRÆNSEDE AFTALES GYLDIGHED	7
3.1 INDGÅELSE AF EN LEJEAFtale.....	7
3.2 UFRAVIGELIGE REGLER I LEJELOVGIVNINGEN	9
3.3 GENSIDIG BEBYRDENDE AFTALE.....	11
3.4 INDGÅELSE AF EN TIDSBEGRÆNSET AFTALE.....	11
4. OPSIGELSE AF TIDSBEGRÆNSEDE LEJEMÅL	14
4.1 LEJELOVGIVNINGENS UOPSIGELIGHEDSPRINCIP	14
5. TILSIDESÆTTELSE AF EN TIDSBEGRÆNSNING.....	22
5.1 BOLIGRETTENS TILSIDESÆTTELSE AF EN TIDSBEGRÆNSET AFTALE.....	22
5.3 SÆRLIGE PROBLEMSTILLINGER I FORBINDELSE MED EN TIDSBEGRÆNSET AFTALE	28
5.3.1 <i>Genforhandlingsret</i>	29
6. UDLEJERS HÅNDHÆVELSE AF AFTALEN	32
6.1 BENYTTELSE EFTER UDLØB.....	32
6.2 BENYTTELSE MED UDLEJERS VIDENDE.....	33
6.3 UDLEJERS OPFORDRING	33
6.4 FORHANDLING I FORBINDELSE MED EN FORLÆNGELSE AF LEJEMÅLET.....	34
6.5 LEJERS PASSIVITET	36
6.6 ERSTATNING	37
7. KONKLUSION.....	39
8. SUMMARY	41
9. LITTERATURLISTE	42
10. DOMSREGISTER.....	44

1. Indledning

Lejelovens udgangspunkt er, at et lejemål er uopsigeligt i de tilfælde, hvor der ikke er indgået en tidsbestemt aftale, eller hvor det ikke tydeligt fremgår, hvilken lejeperiode der er aftalt mellem lejer og udlejer. I henhold til lejeloven (LL) § 80 og erhvervslejeloven (ELL) § 63 kan det aftales, at et lejemål skal være tidsbestemt, således at der ved aftaleindgåelsen er taget stilling til den periode, lejemålet skal strække sig over. En tidsbegrænset aftale er som udgangspunkt kendetegnet ved, at lejemålet er uopsigeligt for begge parter og at dette ophører uden varsel ved udløb af den tidsbestemte periode.¹

En tidsbegrænset beboelseslejeaftale forudsætter en udtrykkelig aftale, jf. LL § 4, stk. 2. Såfremt tidsbegrænsningen ikke er udtrykkelig aftalt mellem lejer og udlejer, gælder der en formodning for, at lejeaftalen er indgået på lovens almindelige vilkår. Dette medfører for udlejer, at lejeaftalen nu løber på almindelige opsigelsesvilkår.²

Tidsbegrænsede lejeaftaler rejser en række særlige spørgsmål, herunder hvilke krav der er til indgåelse af en tidsbegrænset aftale og hvilke retsvirkningsproblematikker der er forbundet hermed. Derudover behandles problemstillinger i forhold til udlejers håndhævelse af den tidsbegrænsede aftale. På denne baggrund er afhandlingens titel:

Tidsbegrænsede lejeaftaler

1.1 Afgrænsning

I denne afhandling afgrænser jeg mig til, at beskæftige mig med tidsbegrænsede lejeaftaler i leje- og erhvervslejeforhold.

Jeg vil ikke komme ind på misligholdelse, herunder det tilfælde hvor enten lejer eller udlejer misligholder den tidsbegrænsede aftale. Derudover afgrænser jeg mig fra, at behandle spørgsmålet om klageinstanser, herunder fogedrettens mulighed for at udsætte lejer ved umiddelbar fogedforretning.

¹ Bang Henriksen & Muurholm, 1997, side 233.

² Bang Henriksen & Muurholm, 1997, side 234.

1.2 Metode

Afhandlingen anvender den retsdogmatiske metode, idet formålet er at give en fremstilling af gældende ret.³

I denne kandidatafhandling anvendes lejeloven og erhvervslejeloven som de vigtigste retskilder. Derudover inddrages forarbejder, hvor det er relevant samt retspraksis. Den anvendte retspraksis er hovedsageligt fra Ugeskrift for Retsvæsen (UfR), Tidsskrift for Bolig og Byggeret og Grundejernes Domssamling. Hvis en afgørelse er refereret flere steder er prioritetsrækkefølgen UFR, T:BB og GD. Der henvises i en fodnote til de andre steder, afgørelsen er trykt. Ligeledes suppleres ovenstående kilder med litteratur, hovedsageligt indenfor lejeretten og obligationsretten.

³ Wegener, 2000, side 51.

2. Kort historik

Den danske boliglovgivning tog sin begyndelse ved lov af 9. juni 1916 om fastsættelse af husleje, men først i den **tredje huslejelov nr. 589 af 30. november 1917** om fastsættelse af husleje, nævnes en bestemmelse om tidsbegrænsede aftaler. Lovens § 8, litra E, havde følgende ordlyd: *”Samme Regler som om Ejerens Opsigelse i Henhold til § 8 A.-C. gælder med Hensyn til Ejerens Krav om Lejerens Fraflytning ved Lejeforholdets Udløb, naar Forholdet efter Kontrakten ophører uden Opsigelse. Som rimelig Ophørsgrund maa i saa Tilfælde i Almindelighed anses, at Lejeforholdet skønnes at være af mere forbigaaende Beskaffenhed og derhos af begge Parter var forudsat at skulle ophøre ved Udløbet af den i Kontrakten fastsatte Tid. Udlejeren kan i rimelig Tid forud kræve Nævnets Bistand til at faa afgjort, om Lejeren ønsker og er berettiget til at fortsætte Lejeforholdet”*.

Indholdet af § 8 A.-C. vedrørte regler om ejerens opsigelsesmulighed. I henhold til § 8 A. skulle Nævnet, i København, Frederiksberg og Gentofte kommuner, godkende en opsigelse for, at den var retsgyldig. I de situationer, hvor nævnet skulle træffe afgørelse om opsigelsen vurderes, hvorvidt der var en sådan grund til opsigelsen, at denne må siges, at stemme med Billighed. Som rimelig grund, ansås de tilfælde hvor ejeren selv skulle bebo lejemålet, eller hvor lejereren trods gentagne pålæg havde undladt at iagttage de almindelige Hus- og Ordensregler. I henhold til § 8 B. kunne reglen under A. udvides til at omfatte andre kommuner med de lempelser, som forholdene nødvendiggjorde. Stykke C. vedrørte de kommuner, i hvilke Huslejenævn var nedsat, men som ikke blev omfattet af bestemmelserne under litra A. og litra B. I denne bestemmelse kunne lejer ikke, når spørgsmålet om lejeforhøjelse var forelagt Nævnet, opsiges uden Nævnets samtykke til fraflytning tidligere end til den første ordinære april eller oktober flyttedag, der falder mindst ét år efter sagens indankning for Nævnet.

Ved den **fjerde huslejelov, Lov nr. 401 af 30. juli 1918** om fastsættelse af husleje, blev tilføjet følgende: *”ligesom Lejeren er berettiget til at æske Nævnets Afgørelse for, om han er berettiget til at fortsætte Lejemaalet.”* Ligeledes blev henvisningen til § 8, litra A.-C. ændret således, at der kun henvises til § 8, litra A.

Bestemmelsen fortsatte uændret i **Lov nr. 150 af 1. april 1921**, men blev flyttet til § 11 ved **Lov nr. 54 af 23. marts 1937** om leje. Bestemmelsen fik ligeledes et nyt indhold med følgende ordlyd: *”Er lejemålet indgaaet for bestemt Tid, og denne er udløbet, og har Udlejeren ikke inden*

en Maaned derefter opfordret Lejeren til at flytte, kan Lejemaalet kun opsiges efter de i § 10 fastsatte Regler”.

Ved Lov om leje af 14. juni 1951 blev tilføjet ordene ”*medmindre parterne har truffet anden aftale*”. I denne lov blev der ligeledes indsat et afsnit om tidsbestemte lejemål i § 66 stk. 4 med følgende ordlyd: ”*Er et tidsbestemt lejemål, jfr. stk. 3, en fortsættelse af et tidligere mellem parterne for et bestemt tidsrum indgået lejemål kan retten tilsidesætte aftalen om tidsbegrænsningen, dersom den finder, at lejemålet efter de foreliggende omstændigheder må sidestilles med et lejemål, indgået på opsigelsesvilkår. Lejeren fortaber adgangen til at kræve lejemålet fortsat, såfremt sag herom ikke er tingfæstet mindst 6 måneder, forinden lejemålet ifølge lejeaftalen skal ophøre. Er det nye tidsbestemte lejemål indgået for et tidsrum af 6 måneder eller herunder, skal sag dog være tingfæstet uden unødigt ophold efter lejemålets ikrafttræden. Bestemmer retten, at lejemålet skal fortsættes, fastsætter retten, hvilke flyttedage og hvilket opsigelsesvarsel der skal gælde i lejemålet. Dette er da iøvrigt undergivet de i stk. 1 omhandlede bestemmelser*”. Bestemmelsen fortsatte uændet i **lov nr. 116 af 15. april 1955**, men ved **Lov om leje nr. 355 af 27. december 1958** blev § 66, stk. 4 af systematiske grunde flyttet til § 11, stk. 2 med stort set samme ordlyd. Den eneste ændring var sidste linie i stk. 2, som fik følgende ordlyd: ”*Reglerne i nærværende stykke kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren*”.

Bestemmelsen blev ændret i **lov nr. 23 af 14. februar 1967** således, at bestemmelsen opdeltes i tre stykker i stedet for to stykker som i den tidligere lov. Stykke 3 fik følgende ordlyd: ”*Reglerne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren. Bestemmer retten, at lejemålet skal fortsættes, fastsætter retten, hvilke flyttedage og hvilket opsigelsesvarsel der skal gælde i lejemålet.*”

Bestemmelsen blev flyttet fra § 11 til § 80 i kapitlet om opsigelse ved **lov nr. 237 af 8. juni 1979**. Bestemmelsen fik her følgende ordlyd: ”*Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, med mindre dette er aftalt, eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.*

Stk. 2. Benytter lejeren med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejemålet uden tidsbegrænsning.

Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkelig begrundet i udlejerens forhold.” Bestemmelsen fortsætter uændret i den nuværende **Lov nr. 188 af 27. februar 2007** om leje.

Den 1. januar 2000 trådte erhvervslejeloven i kraft. Loven indeholder ligesom den almindelige lejelov en bestemmelse vedrørende tidsbegrænsede aftaler med næsten samme ordlyd. Den eneste forskel er, at der i ELL er anført en længere tidsfrist for udlejer til at reagere, såfremt lejer ikke fraflytter i henhold til aftalen. Fristen er i ELL tre måneder, mens den i LL er én måned. Bestemmelsen i ELL § 63 indeholder ligeledes henvisninger til andre bestemmelser, der kun findes i ELL. Bestemmelsen om tidsbegrænsede aftaler har i **Lov nr. 934 af 20. december 1999** om leje af erhvervslokaler mv. følgende ordlyd: ”*Det kan aftales, at en lejeaftale skal være tidsbestemt, således at lejeforholdet ophører uden opsigelse ved udløbet af den aftalte lejetid. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.* Denne del svarer til LL § 80.

Stk. 2. Benytter lejereren med udlejerens vidende det lejede i mere end 3 måneder efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejereren til at flytte, fortsætter lejeforholdet på de aftalte vilkår bortset fra vilkåret om tidsbegrænsning. Denne del svarer til lejeloven bortset fra længden af den periode udlejer har til, at opfordre lejer til at flytte.

Stk. 3. Tidsbegrænsningen kan tilsidesættes, hvis den på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold. Sag herom skal være anlagt senest 1 år efter lejeforholdets påbegyndelse, dog senest 6 måneder før den aftale lejetids udløb. Er den tidsbestemte lejeaftale indgået for et kortere tidsrum end 6 måneder, skal retssag være anlagt uden ugrundet ophold efter lejeforholdets påbegyndelse. Denne del svarer til lejeloven bortset fra tidspunkterne omkring sagsanlæggelse.

Stk. 4. Ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter stk. 2 og 3 fortsætter lejeforholdet, og § 14 finder anvendelse på lejeforhold, der ikke er omfattet af § 62.” Stk. 4 genfindes ikke i lejeloven, men er en særlig erhvervsretlig regel.

3. Den tidsbegrænsede aftales gyldighed

3.1 Indgåelse af en lejeaftale

Indgåelse af en lejeaftale, reguleres som udgangspunkt, af de almindelige aftaleretlige regler, jf. AFTL kap. 1. Lejelovgivningens regler anvendes endvidere som udfyldende regler i de tilfælde, hvor der ikke er truffet anden aftale mellem lejer og udlejer, jf. LL § 4, stk. 3. Det betyder, at tvivl om aftalevilkår fortolkes i overensstemmelse med lejelovens regler.⁴ En lejeaftale indgås oftest ved oprettelse af en skriftlig lejekontrakt, som hovedregel kan lejeaftaler dog indgås mundtligt, jf. LL § 4, stk. 1 og ELL § 5, stk. 1. Af bevismæssige årsager kan der være behov for skriftlighed, dels for at forebygge tvister om aftalens indhold, og dels for at bevise overholdelse af erhvervslejelovens krav om eksempelvis udgiftsspecifikation.⁵ En aftale om leje er normalt først indgået, når den ene parts tilbud, herunder i form af en underskrevet lejekontrakt, er rettidigt accepteret af den anden part.⁶ Se om acceptfrist **T:BB 1999.329 V**.

T:BB 1999.329 V - Tilbud af 6. januar 1999 om leje af erhvervslokaler blev accepteret den 25. januar. Selv om tilbudet ikke indeholdt acceptfrist, var accepten for sen, og tilbudet ikke længere bindende for afgiveren.

Det fremgår således af sagens præmisser, at de aftaleretlige bestemmelser regulerer længden af den legale acceptfrist. Konklusionen herpå er, at lejer skal bruge mindre end 14 dage som almindelig betænkningstid.

Særlige lejeretlige regler gør sig ligeledes gældende ved en lejeaftales indgåelse og hermed også ved indgåelse af en tidsbegrænset aftale. En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen, jf. LL § 4, stk. 3. Det vil sige, at bestemmelsen kun sigter til de regler i lejeloven, som er deklatoriske. Reglen skal efter sin ordlyd fortolkes således, at den ikke blot tager sigte på aftaler, som fraviger lovens præceptive regler til skade for lejerne, men også til disses fordel.⁷

Såfremt lejeaftalen er omfattet af lov om midlertidig boligregulering kan der ikke aftales lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, jf. boligreguleringsloven (BRL) § 5, stk. 8. Det vil sige, at der skal være lige

⁴ Grubbe & Edlund, 2008, side 63.

⁵ Grubbe & Edlund, 2008, side 55.

⁶ Grubbe & Edlund, 2008, side 52.

⁷ Grubbe & Edlund, 2008, side 64.

byrdefulde vilkår for alle. Denne bestemmelse medfører, at der ikke kan indgås en tidsbegrænset aftale, hvis dette vilkår ikke er aftalt i øvrige lejeaftaler, jf. **T:BB 2002.31 Ø**.⁸

T:BB 2002.31 Ø – Tidsbegrænsning tilsidesat som et mere byrdefuldt vilkår. Udlejer havde efter fredning af ejendom genudlejet 45 af 241 lejemål ved en tidsbegrænset aftale med henblik på udstykning i ejerlejligheder og efterfølgende salg af disse. Tidsbegrænsningen blev for 20 indklagede lejere tilsidesat i medfør af BRL § 5, stk. 4 (nuværende stk. 8), da vilkårene efter en samlet bedømmelse var mere byrdefulde end de vilkår, der gjaldt for de øvrige lejere.

Sagen viser, at 45 ud af 241 lejemål var udlejet ved en tidsbegrænset aftale, hvilket efter en samlet bedømmelse fandtes mere byrdefuldt, end hvad der er gældende for de øvrige lejere. Se dog ligeledes **U 1998.1249 Ø**.

U 1998.1249 Ø - L lejede den 1. september 1994 en ejerlejlighed ved et tidsbegrænset lejemål med ophør den 31. august 1996. Lejekontrakten indeholdt en bestemmelse vedrørende særlige vilkår, hvori det var anført at parterne havde til hensigt, at L skulle købe lejligheden inden udgangen af 1994. Ankenævnet for de københavnske huslejenævn ophævede tidsbegrænsningen, idet de lagde vægt på, at 6 ud af 8 boliglejemål var udlejet uden tidsbegrænsning. Ankenævnet mente derfor, at det omhandlende lejevilkår var mere byrdefuldt end de vilkår, der gjaldt for andre lejere i ejendommen, jf. BRL § 5, stk. 4. Ankenævnet tilsidesatte vilkåret og ophævede tidsbegrænsningen.

Landsretten lagde til grund, at ledige lejligheder i ejendommen siden udstykningen i 1972 og indtil 1993 var blevet solgt, uden forudgående genudlejning. Derforuden var udlejer blevet pålagt af kommunen, at lejemålet senest den 1. september 1994 skulle anvendes som helårsbolig. Landsretten fandt det velbegrundet at udleje lejemålet ved en tidsbegrænset aftale. Endvidere lagde Landsretten vægt på, at de øvrige lejemål var indgået, før ejendommen blev udstykket, hvilket betød, at der ikke var tale om mere byrdefulde vilkår for L.

I denne afgørelse, kommer Landsretten frem til, at der ikke er tale om et mere byrdefuldt vilkår, til trods for, at kun to ud af otte lejemål er indgået ved en tidsbegrænset lejeaftale. Baggrunden herfor er, at ledige lejligheder i ejendommen siden ejendommens udstykning i 1972 og indtil 1993 er blevet solgt uden forudgående genudlejning. Derudover lægger Landsretten vægt på, at udlejer gentagne gange har forsøgt, at sælge den pågældende lejlighed. På baggrund heraf og ligeledes det faktum, at ejendomsmarkedet i 1993-1994 var særdeles ugunstigt, samt et krav fra kommunen om, at lejemålet senest den 1. september 1992 skulle anvendes som helårsbeboelse, betyder at den tidsbegrænsede aftale er tilstrækkelig begrundet i udlejer forhold. Der er af Landsretten lagt vægt på, at de øvrige lejemål er indgået før ejendommen blev udstykket til ejerlejligheder og at der efterfølgende er sket salg af ledige lejligheder. Det vil sige, at i sager hvor et lejemål indgås som en tidsbegrænset aftale og må anses som mere byrdefulde vilkår end hvad der er gældende for de

⁸ Grubbe & Edlund, 2008, side 384 -385.

øvrige lejere, kan dette være begrundet i udlejers forhold og derfor vil der ikke ske en tilsidesættelse af aftalen.

Formkrav stilles som udgangspunkt ikke ved indgåelse af en individuelt udformet lejeaftale, anvendes en blanket eller andre standardaftaler, skal denne være autoriseret, jf. LL § 5, stk. 2. Formålet hermed er, at bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, skal være fremhævet for at være gyldige. Bestemmelsen anvendes også til at tilsidesætte aftaler om uopsigelighed. Se som eksempel **U 2006.1899 V**.

U 2006.1899 V– Lejer havde den 1. december 2002 lejet en lejlighed. I lejekontrakten var aftalt 1 års uopsigelighed fra lejers side. Dette var ikke gyldigt vedtaget, idet vilkåret var et for lejeren bebyrdende vilkår. Det var ikke særligt fremhævet og havde ikke været gjort til genstand for særlig drøftelse.

I henhold til Landsrettens begrundelse kan det konkluderes, at en lejer ikke forpligtes i videre omfang, end hvad det er fastsat i loven, medmindre aftalen er fremhævet. Lejeaftalen var i denne afgørelse indgået på en blanket. Ved anvendelse af blanketter ved indgåelse af en lejeaftale, skal bestemmelser der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige, jf. LL § 5, stk. 1. Idet retten udtaler, at vilkåret om 1 års uopsigelighed fra indflytningdatoen ubestridt er et for lejeren bebyrdende vilkår. Da vilkåret i lejekontrakten ikke findes, at være særligt fremhævet i overensstemmelse med § 5, stk. 1, anses det ikke som gyldigt vedtaget.

Der findes ingen retspraksis, hvor et vilkår om tidsbegrænsningen er tilsidesat i henhold til denne bestemmelse. Men bestemmelsen finder anvendelse også på disse aftaler.

3.2 Ufravigelige regler i lejelovgivningen

Formålet med en række af lejelovens bestemmelser er, at beskytte lejeren som den svagere part. Dette betyder at udgangspunktet om aftalefrihed fraviges ved, at en række bestemmelser er præceptive. Typisk fremgår præceptiviteten i lejelovgivningen af den sidste bestemmelse i lejelovens enkelte kapitler, men enkelte af lejelovens bestemmelser er præceptive efter deres indhold.

Lejelovens bestemmelse om tidsbegrænsningen i § 80 findes i kapitel XIII om opsigelse. Ifølge den sidste bestemmelse i dette kapitel er §§ 83-90 præceptive. Det anføres således, at den enkelte regel ikke kan fraviges til skade for lejeren, så længe udlejeren ikke har opsagt ham. Sluttes modsætningsvis fra ordlyden er LL § 80 ikke ufravigelig og er dermed ikke udtrykkelig

præceptiv. Både LL § 80, stk. 1 og stk. 2 har imidlertid til formål, at beskytte lejerens mod udlejerens omgåelse af det almindelige uopsigelighedsprincip. Uopsigelighedsprincippet er præceptivt, jf. LL § 92, stk. 1.⁹ Da det ikke skal være muligt for parterne, at udelukke boligretten fra, at tage stilling til om en tidsbegrænsning er tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold, er LL § 80, stk. 3 ligeledes præceptiv efter sit indhold. Det kan diskuteres, hvorvidt den manglende udtrykkelige præceptivitet muliggør en aftale, hvor lejer frasiger sig retten til, at påberåbe bestemmelsen. Dette ville dog være en omgåelse af lejelovens uopsigelighedsprincip, hvor lejeren som udgangspunkt ikke kan opsiges af vilkårlige årsager. Aftalen vil af denne grund rammes af ugyldighed.¹⁰

Lejelovens bestemmelse om tidsbegrænsede aftaler har siden den blev indsat i 1917 været deklaratisk. Ved lov om leje af 14. juni 1951 blev § 66, stk. 4 indsat, med en præceptiv ordlyd. Præceptiviteten er ensidig forstået på den måde, at det kun er aftaler til skade for den ene part, der rammes af reglen. Oftest vil det kun være lejeren, der beskyttes af de præceptive bestemmelser.¹¹

Erhvervslejeloven trådte i kraft den 1. januar 2000 og er gældende for alle erhvervslejemål, jf. ELL § 86, stk. 1 og 2, jf. dog ELL § 89. Formålet med erhvervslejeloven er som udgangspunkt, at stille erhvervslejer og erhvervsudlejer aftaleretligt friere, end gældende i lejeloven og den tidligere erhvervsreguleringslov. I henhold til ELL § 7, kan en lejeaftale tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være i strid med redelig handlemåde, at gøre den gældende. Bestemmelsen indeholder en henvisning til AFTL § 36 og er ligeledes præceptiv.¹²

Erhvervslejelovens bestemmelse, ELL § 63, om tidsbegrænsningen er i det væsentligste uændret i forhold til LL § 80. Forarbejderne anfører ligeledes, at ELL § 63 svarer til den gældende lejelovs § 80.¹³ Ifølge den sidste bestemmelse i kapitel 11, hvor ELL § 63 er placeret, kan reglerne i § 63 stk. 2 og 3 for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, så længe udlejer ikke har opsagt lejeren, jf. ELL § 68. Det vil sige, at erhvervslejelovens regler om tidsbegrænsede aftaler for så vidt angår stk. 2 og 3 er udtrykkelig præceptive. Selvom dette ikke anføres i lejelovens tilsvarende bestemmelse, må også lejelovens bestemmelse være præceptiv.

⁹ Krag Jespersen, 1989, side 97.

¹⁰ Grubbe & Edlund, 2008, side 381.

¹¹ Krag Jespersen, 1989, side 94.

¹² Madsen m.fl., 2007, side 188.

¹³ Jf., FT. 1999-2000, tillæg A, side 1012, sp. 1.

3.3 Gensidig bebyrdende aftale

Et lejeforhold karakteriseres som et gensidigt bebyrdende retsforhold, hvilket betyder at lejer og udlejers ydelser udveksles som vederlag for hinanden. Udlejer er forpligtet til, at stille det lejede til rådighed i henhold til den indgåede aftale og lejer skal betale vederlag for brugen.¹⁴ Reglen om, at der skal betales vederlag for brugen, kan siges at være forudsat i LL § 1, stk. 2 ”Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde”.¹⁵ Som betingelse for, at lejeaftalen er omfattet af lejelovgivningen er, at lejeaftalen i det væsentligste vedrører brug af lokaliteter, herunder hus eller husrum samt lokaler.¹⁶

Lejeaftalen er karakteriseret som et vedvarende retsforhold og er som udgangspunkt tidsbegrænset indtil lejemålet opsiges af enten lejer eller udlejer. Parterne kan aftale en tidsbegrænsning af lejemålet, hvilket betyder at lejemålet som udgangspunkt ikke kan og skal opsiges i denne periode.¹⁷ Det vil sige, at lejemålet automatisk ophører ved udløb af den tidsbegrænsede aftale.¹⁸ I de tilfælde, hvor der ikke i overensstemmelse med lejelovens regler, er indgået en gyldig aftale, anses lejemålet som indgået på almindelige opsigelsesvilkår. Se som eksempel **U 1979.237 Ø**.

U 1979.237 Ø – Et lejemål var siden 1975 gentagne gange blevet forlænget for nærmere fastsatte perioder, senest for tiden 1. juni 1977 til 31. maj 1978. Fogedretten mente ikke, at kunne se at der var sket opsigelse af lejeren i overensstemmelse med reglerne i lejeloven, og mente derfor, at der reelt forelå en omgåelse af lejelovens regler om indgåelse af lejekontrakt på opsigelsesvilkår, hvorfor sagen afvistes fra fogedretten.

Sagen viser, at det omhandlende lejemål må anses for sidestillet med lejemål indgået på opsigelsesvilkår, idet der ikke fra udlejers side er indgået en gyldig aftale om tidsbegrænsningen.

3.4 Indgåelse af en tidsbegrænset aftale

I henhold til lejelovgivningen er der *ingen krav* til, hvordan en tidsbegrænset aftale indgås. Det vil sige, at der ikke er taget stilling til, hverken i loven eller forarbejderne til loven, hvorvidt den tidsbegrænsede aftale kan indgås for en bestemt periode, herunder fra dato til dato, eller om den

¹⁴ Madsen m.fl. 2007, side 185.

¹⁵ Krag Jespersen, 1989, side 59.

¹⁶ Krag Jespersen, 1989, side 19.

¹⁷ Madsen m.fl. 2007, side 186.

¹⁸ Kallehauge & Blom, 1980, side 275.

kan tidsbegrænses af en begivenhed. I henhold til både litteraturen og retspraksis er der en formodning om, at aftalen skal indgå for en bestemt periode, i den forstand at perioden defineres som en periode fra en dato til en dato. Bang Henriksen & Muurholm anfører, at det lovligt kan aftales, at et lejemål skal være tidsbestemt, således at parterne ved aftalens indgåelse har aftalt den periode, lejemålet skal strække sig over. Ved udløb af den tidsbestemte aftale, ophører lejemålet definitivt uden opsigelse eller andet varsel af nogen art. Den typiske formulering af tidsbegrænsningen vil derfor være: *”Lejemålet begynder den....og fortsætter, indtil den...., hvor det ophører uden varsel af nogen art.”*¹⁹ Derudover er det ligeledes anført i en række afgørelser, som indeholder eksempler herpå, jf. **U 2006.1632 V**, **GD 2000.39 Ø** og **U 1996. 461 Ø**.

U 2006.1632 V - Ved lejekontrakt af 19. august 2000 blev der truffet aftale om, at sagsøgeren lejede den pågældende lejlighed, og at lejemålet ikke kunne forlænges ud over den 15. september 2001, jf. lejelovens § 80.

GD 2000.39 Ø - Lejemålet var tidsbegrænset fra 1/5 1997 til 30/4 1998.

U 1996.461 Ø - En ejerlejlighed blev lejet i 1990 efter en annonce. Lejemålet skulle ifølge kontrakten udløbe uden opsigelse til 15. oktober 1994.

Afgørelserne viser, at lejeaftalen tidsbegrænses i forhold til en periode afgrænset ved datoer. En aftale kan formentlig ligeledes tidsbegrænses af en begivenhed. Det kan eksempelvis være i den situation hvor en arbejdsgiver udlejer en lejlighed til en arbejdstager, hvor det aftales at, lejeforholdet skal være tidsbegrænset i forhold til ansættelsens længde. Se som eksempel **U 1950.392 V**.

U 1950.392 V – Et ejendomsaktieselskab U, hvis direktør ligeledes var direktør for et aktieselskab M, der drev murer- og entreprenørvirksomhed, udlejede en lejlighed til en murer L på det vilkår, at kontrakten kun var gyldig, så længe L var arbejdstager for M. Efter L var fratrukket, opsagde U ham til fraflytning. Da L havde arbejdet for M, men var lejer hos U, kunne opsigelse imidlertid ikke ske i henhold til lejelovbek. nr. 347 af 6. september 1947 § 56, stk. 1, nr. 3. Lejemålet fandtes derfor ikke at kunne sidestilles med et lejemål, der skal gælde for et bestemt tidsrum, jf. § 54, stk. 2, nr. 4.

I henhold til sagens præmisser kommer Landsretten frem til, at lejemålet ikke anses som værende tidsbegrænset. Udlejers mulighed for at opsiges lejer reguleres dermed af LL §§ 82-83. Ved udleje af funktionær- eller arbejdsbolig, regulerer LL § 83, stk. 1, litra d, bestemmelsen har følgende

¹⁹ Bang Henriksen & Muurholm, 1997, side 233.

ordlyd. ”Andre lejeforhold end de i § 82 nævnte kan udlejeren kun opsige i følgende tilfælde, jf. dog §§ 84 og 88:...

d) Når lejer af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejer er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden, og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden”.

Det vil sige, at der skal være tale om en arbejder- eller funktionærbolig, der er knyttet til udlejerens virksomhed og ikke til selve driften af ejendommen. En forudsætning for at opsige et beboelseslejemål omfattet af lejeloven er, at der er hjemmel hertil. Lejeforhold som er en del af et sammensat kontraktforhold falder i sin helhed udenfor lejeloven, såfremt ansættelsesforholdet udgør den væsentligste del af det samlede forhold. Hvis omvendt en samlet bedømmelse fører til, at det væsentligste moment er brugen af hus eller husrum, anses retsforholdet i sin helhed som leje.²⁰

Lejemålet i **U 1950.392 V** er ikke del af et sammensat retsforhold, men i stedet for to selvstændige aftaler, herunder en lejeaftale og en arbejdsaftale, hvor arbejdsforholdet er en betingelse for boligforholdet. Disse to aftaler skal bedømmes hver for sig efter de regler, der gælder for det pågældende retsforhold. Det betyder som udgangspunkt, at forholdet falder udenfor lejeloven.²¹ Det vil sige, at LL § 83, stk. 1, litra d, i denne situation er uanvendelig, idet lejer ikke er ansat i ejendomsselskabet L, men i stedet i aktieselskabet M, selvom aktierne i begge selskaber mere eller mindre tilhører den samme person. Bestemmelsen forudsætter at lejer er ansat hos udlejer, hvilket betyder at udlejer og arbejdsgiver skal være én og samme person. Det vil sige, at udlejer i **U 1950.392 V** ikke kan kræve at lejer fraflytter boligen, med den begrundelse at arbejdsforholdet er ophørt, idet lejer reelt har lejet lejemålet af et andet selskab og dermed kan boligen kun opsiges med det for lejeforholdet sædvanligt gældende varsel.

²⁰ Krag Jespersen m.fl., Karnov 2008, lejelovens § 1, note 5.

²¹ Krag Jespersen, 1989, side 40.

4. Opsigelse af tidsbegrænsede lejemål

Det obligationsretlige udgangspunkt omkring opsigelse er, at hver af parterne kan bringe en kontrakt om vedvarende ydelser til ophør med det for forholdet gældende varsel. Opsigelse af en vedvarende kontrakt kræver som udgangspunkt, at den der opsiger, giver sin medkontrahent et passende varsel. En opsigelse bringer den opsagte aftale til ophør med fremadrettet virkning og skal oftest ske med et varsel. Som udgangspunkt opsiges med det for retsforholdet almindeligt gældende varsel, med mindre andet fremgår af aftale eller lov. Retsforholdet er først bragt til ophør ved varslets udløb.

En opsigelse anses som et påbud og har virkning fra det er kommet frem, således at lejeaftalen bortfalder, når opsigelsesvarslet er udløbet, uden at modpartens accept er fornøden.²² Opsigelsen, har samtidig en løftevirkning, idet opsigelsen ligeledes er bindende fra den kommer til kundskab. Dvs. at lejeren ikke, efter opsigelsen er kommet frem, kan kræve at lejeaftalen fortsætter efter opsigelsens udløb, idet han afgiver løfte om, at udlejer vil blive frigjort fra sine aftalemæssige forpligtelser.²³ Udlejer har dog, inden opsigelsen er kommet til lejers kundskab, mulighed for, at tilbagekalde opsigelsen, jf. AFTL § 7. Dette sker ved, at udlejer sender en ny meddelse til lejer, hvori det fremgår, at opsigelsen tilbagekaldes. Kommer tilbagekaldelsen frem til lejer forinden eller samtidig med, at opsigelsen kommer til lejers kundskab, er opsigelsen bortfaldet.²⁴

Lejeaftalen ophører først ved opsigelsesvarslets udløb, og i perioden mellem opsigelsen og udløbet af perioden, er begge parter både forpligtede og berettigede i henhold til aftalen. Det vil sige, at en lejeaftale i denne periode eksempelvis også kan opsiges af den opsagte part, hvis dennes opsigelsesvarsel er kortere end modpartens. Herudover kan lejeaftalen ophæves i tilfælde af misligholdelse.²⁵

4.1 Lejelovgivningens uopsigelighedsprincip

Lejeaftaler er alene uopsigelige i de tilfælde, hvor det kan anses for aftalt i henhold til almindelige aftaleretlige regler. Et opsigelsesvarsel kan siges, at indebære en uopsigelighed af lejemålet. Med

²² Gomard, 1998, side 16-18.

²³ Grubbe & Edlund, 2008, side 314.

²⁴ Bryde Andersen, 2002, side 188.

²⁵ Grubbe & Edlund, 2008, side 312.

et gensidigt opsigelsesvarsel på tre måneder er både lejer og udlejer sikret en lejeperiode af mindst denne varighed.

Lejelovens regler omkring opsigelse findes i kap XIII, herunder §§ 80-92. Bestemmelserne angår opsigelsesgrunden, betingelserne for opsigelse, samt fremgangsmåden. Kapitlets bestemmelse omkring opsigelsesvarslet findes i LL 86, og denne regel kan i henhold til § 92, stk. 1, ikke fraviges til skade for lejeren. Til trods herfor, kan lejer reelt fraskrive sig sin opsigelsesret, hvilket oftest forekommer i erhvervslejemål, hvor der aftales en gensidig uopsigelighed i en vis periode, jf. LL § 9, stk. 1, modsætningsvis. Dog gælder der i den forbindelse, at en fravigelse af lovens udgangspunkt, skal være udtrykkelig aftalt for, at aftalen er gyldig, jf. LL § 4, stk. 3. Det vil sige, at den der vil påberåbe sig en aftale der fraviger lovens udgangspunkt må godtgøre, at der er truffet aftale om det pågældende indhold, ellers anses den for indgået på lovens vilkår. Efter almindelige fortolkningsregler kræves en hvis tydelighed, særligt i de tilfælde, hvor der er truffet aftale om fravigelse til skade for lejeren.²⁶ Udgangspunktet er ligeledes, i henhold til den almindelige aftaleretlige fortolkning, at koncipisten bærer risikoen for eventuelle uklarheder i kontrakten og disse vil derfor fortolkes til skade for koncipisten. Det vil sige, at i de tilfælde hvor der er uklarhed omkring forståelsen af den tidsbegrænsede aftale, vil det formentlig betyde, at der ikke er tale om en tidsbegrænset aftale.²⁷

I de tidsubestemte aftaler kan der være fastsat en periode, hvor hverken lejer eller udlejer kan opsige aftalen, uden at det på forhånd er aftalt, at lejemålet ophører efter udløbet af denne periode. Aftalen er med andre ord uopsigelig. Det vil sige, at der ikke er aftalt en fraflytningsdato, men alene en fredningsperiode, hvor lejeaftalen ikke kan bringes til ophør.²⁸ Se **U 1943.544 H**, hvor der var truffet aftale om en uopsigelighedsperiode på fem år.

U 1943.544 H – Et bagerlejemål blev i 1937 indgået på det vilkår, at lejemålet var uopsigeligt til 30. juni 1942. L kunne dog opsige lejemålet med 6 måneders varsel. Opsiges lejemålet til ophør før 30. juni 1942, er lejeren dog forpligtet til, at betale erstatning på 5000 kr. for forholdets afbrydelse. Efter det foreliggende ansås lejemålet ikke som værende tidsbestemt således, at dette skulle ophøre den 30. juni 1942. (Dissens)

Den ovenfor refererede afgørelse er udtryk for, at der skal være indgået en udtrykkelig aftale, hvis en lejeaftale skal anses som værende tidsbegrænset. I dette tilfælde fortolkes aftalen, således at der kun er indgået en aftale om en uopsigelighedsperiode og ikke en aftale om tidsbegrænsning.

²⁶ Grubbe & Edlund, 2008, side 64-66.

²⁷ Bang Henriksen & Muurholm, 1997, side 234.

²⁸ Husen & Flygare, 2003, side 19.

Forskellen herpå er, at der i tidsbegrænsede aftaler allerede er aftalt en slutdato, hvor lejemålet ophører. Hvorimod en uopsigelighedsperiode er en periode, hvor aftalen ikke kan opsiges. Efter uopsigelighedsperiodens udløb fortsætter lejeforholdet på almindelige opsigelsesvilkår. Landsretten anfører i præmisserne, af det ikke efter den aftalte uopsigelighedsperiode, har været tilsigtet, at lejeforholdet skulle ophøre. Kontraktens regler om opsigelse fra lejers side tyder således også på, at en fortsættelse af lejemålet var muligt efter den nævnte periodes udløb. Desuden lægger Landsretten vægt på, at kontraktens regler om opsigelse fra lejers side tyder på, at en fortsættelse af lejemålet var muligt efter den nævnte periodes udløb. Se tilsvarende **U 1949.925 V**, hvor lejekontrakten pga. en noget uklar formulering, ikke kunne antages at være indgået for et bestemt tidsrum, samt **U 1962.903 V**, hvor lejemålet ikke fandtes indgået således, at det uden opsigelse skulle ophøre til det anførte tidspunkt. Ligeledes kan det ud fra afgørelsen i **U 1964.169 V** konkluderes, at i det tilfælde, hvor det ikke med sikkerhed kan udledes af aftalen, at den er tidsbegrænset, anses den for indgået på opsigelsesvilkår.

De fleste lejeaftaler indgås uden tidsbegrænsning, og ophører derfor først når aftalen opsiges. Lejer har mulighed for at opsiges lejeaftaler, der ikke er indgået tidsbegrænsede eller med en aftalt uopsigelighed for lejer, jf. LL § 81, stk. 1 og ELL § 60, stk. 1. Opsigelse kan ske med det i kontrakten gældende opsigelsesvarsel. Er der ikke aftalt noget herom, finder lejelovens udfyldende bestemmelser anvendelse. For både boliglejemål og erhvervslejemål, er det gældende opsigelsesvarsel typisk tre måneder, jf. LL § 86, stk. 1 og ELL § 64, stk. 1.²⁹

I henhold til lejelovgivningen er det dermed det deklaratoriske udgangspunkt, at lejeaftaler der er tidsbegrænsede, alene kan opsiges, hvis en opsigelsesadgang er indføjet som et vilkår i lejekontrakten. Såfremt den tidsbegrænsede aftale er tavs omkring opsigelse, er den i forhold til lovgivningens deklaratoriske regel uopsigelig fra både lejer og udlejer. Det vil sige, at lejeaftaler kan være uopsigelige for en eller begge parter i følgende situationer, herunder indtil udløbet af det pågældende opsigelsesvarsel, i de perioder, hvor en eller begge parter udtrykkeligt har påtaget sig en sådan binding, og i de situationer, hvor der ikke er aftalt en adgang for en eller begge parter til at opsiges lejeaftalen i hele lejeperioden.³⁰

Lejelovens § 83 beskytter lejeren mod, at blive opsagt på vilkårligt grundlag, og derfor kan udlejer ikke ved, at indgå en tidsbegrænset aftale fravige lejelovgivningens begrænsninger i opsigelsesadgangen. Indeholder en tidsbegrænset aftale eksempelvis detaljerede retningslinjer for,

²⁹ Husen & Flygare, 2003, side 37.

³⁰ Jf. Edlund i T:BB 2007.458, afsnit 2.C.

hvornår udlejer kan opsige lejer i den tidsbegrænsede periode vil disse derfor kunne erklæres ugyldige i medfør af LL § 92.³¹ Se eksempel **T:BB 2000.479 Ø**.

T:BB 2000.479 Ø – Et tidsbegrænset lejemål med aftale om ret til opsigelse i lejeperioden blev opsagt med tre måneders varsel af udlejer, der selv ønskede at bebo lejemålet. Parterne havde aftalt, at lejemålet kunne opsiges i tilfælde af begge parter forflyttelse, arbejdsophør, sygdom eller død. Fogedretten udtalte, at LL § 83 fandt anvendelse for tidsbegrænsede lejemål. Da der ikke var givet det i loven gældende varsel samt frist til at gøre indsigelse mod opsigelsen, kunne lejemålet ikke bringes til ophør.

Det ses af præmisserne, at udlejer har taget gyldigt forbehold om opsigelse i den tidsbegrænsede periode, hvilket betyder at han kan opsige når der foreligger en gyldig grund, som vanligt. I henhold til LL § 83, har udlejer mulighed for, at opsige lejemålet i det tilfælde, hvor han selv ønsker at benytte det lejede, spørgsmålet er blot, om bestemmelsen tillige finder anvendelse på tidsbegrænsede aftaler. I litteraturen er der uenighed herom. Bang Henriksen & Muurholm anfører, at udlejers mulighed for at opsige lejer under lejemålets beståen vil være begrænset af bestemmelserne i LL §§ 82 – 83.³² Krag Jespersen anfører ligeledes, at udlejer ikke kan omgå det i loven gældende uopsigelighedsprincip ved, at indgå en tidsbegrænset aftale og samtidig forbeholde sig fri opsigelsesadgang i lejeperioden, dvs. uden at skulle påberåbe sig nogle af opsigelsesgrundene i LL § 83.³³ Karin Laursen argumenterer på samme måde for, at udlejers opsigelsesadgang må være begrænset på samme måde som ved lejemål, der ikke er tidsbegrænset. Det vil sige, at opsigelse kun kan ske, såfremt en af opsigelsesgrundene i henholdsvis lejeloven og erhvervslejeloven er til stede.³⁴ Se modsat Gesner, der argumenterer for, at en aftale om opsigelse af et tidsbegrænset lejemål kan være gyldig, uanset at det er udlejer, der bringer aftalen til ophør i lejeperioden. Lovens almindelige opsigelsesforbud er således, ifølge Gesner, ikke til hinder for, at udlejer kan opsige lejemålet uden en særlig begrundelse herfor.³⁵ Det betyder således, at opsigelse kun kan ske, hvis en af opsigelsesgrundene i henholdsvis lejeloven og erhvervslejeloven, er til stede. Eftersom LL § 83 er præceptiv, jf. § 92 og dermed ikke kan fraviges til skade for lejer, så længe udlejeren ikke har opsagt ham, og det faktum at der i loven ikke er taget stilling, til hvorvidt denne bestemmelse skal omfatte tidsbegrænsede lejemål, må betyde, at udlejer ikke kan fravige

³¹ Grubbe & Edlund, 2008, side 378.

³² Bang Henriksen & Muurholm, 1997, side 233.

³³ Krag Jespersen, 1989, side 17.

³⁴ Laursen, 2003, side 502.

³⁵ Gesner, 1993, side 195.

lejelovens gældende opsigelsesvarsel på 1 år, jf. LL § 86, stk. 2., og dermed reelt omgå lovens uopsigelighedsprincip.

Har parterne i forhold til, om der er indgået en tidsbegrænset aftale, ikke taget stilling til spørgsmålet om opsigelighed, vil aftaler, der kun skal være gældende i en på forhånd bestemt periode, blive fortolket som uopsigelige.³⁶ Det vil sige, at tidsbestemte lejeaftaler som hovedregel er uopsigelige for begge parter i den aftalte lejeperiode, medmindre andet er aftalt, jf. LL § 80, stk. 1. Parterne kan dog aftale en opsigelsesadgang, således at lejer kan frigøre sig fra lejeaftalen. Samme mulighed kan gøre sig gældende for udlejer, men der gælder imidlertid ikke samme opsigelsesadgang for udlejer som for lejer, idet udlejer ikke kan frigøre sig fra aftalen med et kortere opsigelsesvarsel eller af andre grunde, end hvad der gælder for de tidsbestemte lejemål, jf. LL § 82-83 og ELL § 61.³⁷ Forarbejderne til lejelovens bestemmelse om tidsbegrænsede aftaler anfører, at det klart skal fremgå, at reglerne om opsigelse ikke kommer til anvendelse i lejemål, der er indgået for en bestemt tid, når parterne efter lejeaftalens udløb fortsætter lejemålet og træffer aftale om opsigelsesvarslet.³⁸ Trods udvalgets opfordring hertil, er dette ikke fastsat i selve lovteksten og heller ikke udmøntet gennem den efterfølgende retspraksis.

Fraflytter lejer lejemålet til trods for den aftalte uopsigelighed, påhviler det udlejer, at genudleje lejemålet, såfremt det er muligt, som et led i sin tabsbegrænsningspligt. Udlejers tabsbegrænsningspligt gælder kun ved fraflytning inden opsigelsesvarslets udløb, jf. LL § 86, stk. 3 og ELL § 64, stk. 3. I henhold til almindelige erstatningsretlige principper, antages tabsbegrænsningspligten også, at gælde i andre tilfælde, hvor lejer fraflytter lejemålet i utide, jf. **GD 2000/39 Ø**.³⁹

GD 2000/39 Ø – Lejer opsigde et tidsbegrænset lejemål og flyttede 8 måneder før lejemålets aftalte ophør. Lejer anviste mulige lejere til udlejer, men disse afslog udlejer. Udlejer annoncerede lejemålet ledigt nogle gange, men fik ikke udlejet det og flyttede selv ind en måned før tidsbegrænsningens udløb. Udlejer fik medhold i lejekrav indtil det tidspunkt, da han selv var flyttet ind samt udgifter til annoncering.

³⁶ Jf. Edlund, T:BB 2007.458, afsnit 2.C. Se endvidere Edlund i Erhvervsjuridisk tidsskrift 2006.296, afsnit 2.1.

³⁷ Husen & Flygare, 2003, side 20.

³⁸ RT., 1950-51, tillæg A, side 7677.

³⁹ Laursen, 2003, side 502-503.

Det ses af afgørelsen, at udlejer har opfyldt sin tabsbegrænsningspligt, idet ejendommen havde været annonceret til leje tre gange i september og oktober 1997 uden, at disse annonceringer førte til genudlejning af ejendommen.

Såfremt lejer fraflytter lejemålet før det aftalte varsel udløber, skal udlejer forsøge at genudleje lejemålet hurtigst muligt, jf. LL § 86, stk. 3 og ELL § 64, stk. 3. Hvis det lykkedes, at få lejemålet udlejet i denne periode, skal den leje han opnår herefter, fratrækkes hans krav på leje i opsigelsesperioden. I de tilfælde, hvor genudlejning sker til samme eller til en højere leje, skal den tidligere lejer, således ikke betale for tiden efter genudlejningen. Betales en lavere leje efter genudlejningen, skal lejer betale differencen i resten af opsigelsesperioden eller den aftalte uopsigelsesperiode.⁴⁰ Se som eksempel **U 2002.1109 Ø**.

U 2002.1109 Ø⁴¹ - I 1998 lejede lejer et erhvervslejemål tidsbegrænset indtil den 1. maj 2006. Lejer opsagde og flyttede fem år før lejeperiodens udløb. Udlejer fastholdt kontrakten, under henvisning til at lejemålet var tidsbegrænset, og at der ikke var aftalt opsigelsesret, samt krævede lejebetaling i lejeperioden. Lejer gjorde gældende, at udlejer måtte kræve en samlet erstatning én gang for alle. Lejer fik i Landsretten medhold i, at udlejer ikke kunne kræve løbende lejebetaling, men måtte opgøre et samlet erstatningskrav til lejer.

Udlejer skal søge at begrænse sit tab ved genudlejning, men hverken ordlyden i LL § 86, stk. 3 eller ELL § 64, stk. 3 begrænser udlejers mulighed for, at kræve betaling af leje mv., før lejemålet er genudlejet, og der derfor kan opgøres et egentligt erstatningskrav.

Udlejers tabsbegrænsningspligt betyder, at han skal forsøge at genudleje lejemålet hurtigst muligt. Det betyder dog ikke, at udlejer skal udleje til en person anvist af den fraflyttende lejer, der er indstillet på at overtage lejemålet med kort varsel. Udlejer er berettiget til selv, at finde en lejer og forhandle kontraktens vilkår på plads. Lejer må derfor forvente, at skulle dække lejen i opsigelsesperioden.⁴²

Den omhandlende lejeaftale var tidsbestemt indtil 1. maj 2006. Parterne har ikke aftalt en opsigelsesmulighed i lejeperioden, og lejeaftalen kan dermed ikke bringes til ophør, medmindre der foreligger en misligholdelsesgrund. Da udlejer ikke har misligholdt kontrakten er lejer som udgangspunkt ikke berettiget til at ophæve denne. Udlejer derimod har ret til at ophæve lejeaftalen, pga. lejers misligholdelse, idet ophævelse i modsætning til opsigelse er en misligholdelsesbeføjelse, som kan anvendes af begge parter i tilfælde af en væsentlig

⁴⁰ Laursen, 2003, side 391.

⁴¹ Afgørelsen er tillige refereret i T:BB 2002.211 og GD 2002/42.

⁴² Laursen, 2003, side 392.

misligholdelse. Udlejer er dog ikke forpligtet til at ophæve aftalen, eftersom det er frit for udlejer, at vælge sin reaktion herpå. På baggrund heraf kan det diskuteres om, det ikke er en tvangssituation som er urimelig for lejer. Lejer har forsøgt, at komme ud af en lejeaftale ved at misligholde, men udlejer ønsker at fastholde aftalen og anvender derfor ikke sin ophævelsesmulighed. Det vil sige, at lejers eneste mulighed for at komme ud af kontrakten er, at ophæve uberettiget. Retsvirkningen heraf er, at kontrakten bortfalder uden yderligere varsel og udlejer er berettiget til erstatning for sit tab.

Der er i litteraturen diskussion om, hvorvidt en kontraktspart i visse tilfælde kan annullere en aftale med de konsekvenser, at vedkommende ensidigt frigør sig fra aftalen mod at betale fuld erstatning, dvs. positiv opfyldelsesinteresse.⁴³ Mortensen anfører, at en ensidig annulation af en aftale strider mod princippet om aftalers bindende virkning, da forskellen på modkontrahentens krav på naturalopfyldelse i forhold til et krav på positiv opfyldelsesinteresse kan være ganske byrdefuldt for medkontrahenten. Lejelovgivningen indeholder ingen regel om lejers mulighed for at annullere en tidsbegrænset aftale, der er således kun regler om, at lejemålet er uopsigeligt i den pågældende periode.

Lyngsø har i modsætning til Mortensen anført, at der gælder en obligationsretlig regel om fri afbestilling. Det vil sige, at en part ved at modsætte sig, at medkontrahentens ydelse erlægges, kan opnå at blive delvist frigjort for sin pligt til at præstere, hvad han er forpligtet til i henhold til kontrakten.⁴⁴ Lyngsø nævner ikke udtrykkeligt, at denne regel er gældende for lejekontrakter, men antyder dette: *”For lejekontrakter og arbejdskontraktens vedkommende findes der ikke lovregler om spørgsmålet....Lovgivningen indeholder på den anden side heller ikke bestemmelser, som stiller sig i vejen for den fors varede løsning.”*⁴⁵ Lyngsø antyder således, at lejer ved at overlade lejemålet til udlejer, kan blive delvist frigjort fra sin forpligtelse til at betale leje.

Som udgangspunkt er det ikke mulig for lejer, at annullere lejeaftaler i en periode, hvor denne er uopsigelig enten som følge af lovbestemmelser eller aftale. En anerkendelse af en regel om annulation, vil betyde at lejer kan tilsidesætte udlejers retmæssige krav på naturalopfyldelse ved en retsstridig misligholdelse af kontrakten, hvilket ikke vil være i overensstemmelse med princippet om aftalers bindende virkning.⁴⁶ På baggrund heraf anfører Mortensen således, at den afgørende forskel på byrettens og landsrettens dom er, at landsretten i dens præmisser, anfører at

⁴³ Jf. Mortensen, T:BB 2004.95, afsnit 2.3.

⁴⁴ Jf. Mortensen, T:BB 2004.95, afsnit 2.3.

⁴⁵ Lyngsø, 1971, side 451.

⁴⁶ Jf. Mortensen, T:BB 2004.95, afsnit 2.3.

lejer har annulleret aftalen, til trods for at byretten anfører, at lejer har opsagt aftalen. Når lejemålets ophør betragtes som en annullation, er retsvirkningen heraf, at begge parter frigøres fra pligten til naturalopfyldelse og dermed kan udlejer ikke fastholde aftalen og dermed kræve lejebetaling.⁴⁷

⁴⁷ Jf. Mortensen, T:BB 1994.95, afsnit 4.

5. Tilsidesættelse af en tidsbegrænsning

Ordlyden ” ”Er et tidsbestemt lejemål, jfr. stk. 3, en fortsættelse af et tidligere mellem parterne for et bestemt tidsrum indgået lejemål kan retten tilsidesætte aftalen om tidsbegrænsningen, dersom den finder, at lejemålet efter de foreliggende omstændigheder må sidestilles med et lejemål, indgået på opsigelsesvilkår”, blev indsat i § 66, stk. 4 i Lov om leje af 14. juni 1951. Det fremgår af forarbejderne til loven, at formålet med bestemmelsen var, at hindre forsøg fra udlejerens side på omgåelse af lovens hovedregel.⁴⁸ Det anføres endvidere, at bestemmelsen kun kunne finde anvendelse i de tilfælde, hvor et tidsbegrænset lejemål var fornyet et eller flere gange, idet udlejeren, efter forarbejderne, ikke skulle kunne mødes med indsigelse omkring begrundelse for den tidsbegrænsede aftale allerede ved udløb af den første aftalte lejeperiode. Derfor ansås det for at være et vilkår for boligretten, at aftalen kun kan tilsidesættes, såfremt lejemålet, efter de foreliggende omstændigheder, må sidestilles med en lejeaftale indgået på opsigelsesvilkår.⁴⁹

Idag skelnes der ikke længere mellem den første tidsbegrænsede aftale og de efterfølgende fortsættelser, men giver i stedet boligretten mulighed for, at tilsidesætte tidsbegrænsningen i alle lejeaftaler. Det afgørende faktum er derfor, hvorvidt udlejer kan påvise en rimelig begrundelse for tidsbegrænsningen

En tilsidesættelse af en tidsbegrænset aftale, forudsætter en gyldig og bindende aftale mellem lejer og udlejer. Konsekvensen hvis det ikke er indgået en gyldig aftale om en tidsbegrænsning er, at aftalen fortsætter på tidsubestemte vilkår.

5.1 Boligrettens tilsidesættelse af en tidsbegrænset aftale

Boligretten kan tilsidesætte en tidsbegrænsning i et lejeforhold i de tilfælde, hvor den ikke er rimelig begrundet i udlejers forhold, jf. LL § 80, stk. 3 og ELL § 63, stk. 3. Dette betyder, at udlejer skal kunne begrunde hvorfor et vilkår om tidsbegrænsning er indsat, samtidig med at han skal kunne redegøre for, at tidsbegrænsningen er nødvendig i forhold til varetagelse af egne interesser, dvs. udlejer bærer bevisbyrden.⁵⁰ I erhvervslejelovens § 63, stk. 3, 1 pkt. er der taget konkret stilling til, at tidsbegrænsningen kan tilsidesættes, hvis den på tidspunktet for aftalens

⁴⁸ RT., 1948-1949, tillæg A, sp. 3569.

⁴⁹ RT., 1948-1949, tillæg A, sp. 3569.

⁵⁰ Kallehauge & Blom, 1980, side 278.

indgåelse ikke er tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold. Vurderingen foretages på baggrund af forhold på aftaletidspunktet, jf. **T:BB 2000.444 V** og **T:BB 1998.167 B**

T:BB 2000.444 V – Udlejer købte i 1989 en ejerlejlighed på tvangsauktion, som han i en periode på 9 år udlejede ved tidsbegrænsede aftaler. Udlejers hensigt var, at sælge lejligheden når markedsværdien var til det. Retten udtalte, at tidsbegrænset udlejning med henblik på senere salg, kan være tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold, og at denne bedømmelse skal ske på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Udlejer havde ikke, på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse rettet henvendelse til en ejendomsmægler med henblik på salg forud for udlejningen, eller godtgjort at et salg på dette tidspunkt ville have medført et tab, hvilket betyder, at han ikke havde bevist, at tidsbegrænsningen var tilstrækkelig begrundet i hans forhold.

T:BB 1998.167 B - Tidsbegrænsningen i en fremlejeaftale blev ikke tilsidesat i henhold til LL § 80, stk. 3, idet den blev anset som værende tilstrækkelig begrundet i fremlejegiverens forhold. Det var situationen ved aftaleindgåelsen i 1995, der var afgørende. Fremlejegiveren var i 1987, pga. arbejdsløshed flyttet til Norge, idet han her havde mulighed for sæsonarbejde uden sikkerhed for fortsat arbejde. Hans lejlighed havde i denne periode været fremlejet i alt fire gange ved tidsbegrænsede aftaler af to års varighed. I 1997 havde fremlejegiveren fået fast arbejde, og derfor var lejemålet ved domsforhandlingen opsagt overfor fremlejetageren.

I henhold til præmisserne i de to afgørelser, fremgår det, at aftaletidspunktet er det afgørende. I **T:BB 2000.444 V** havde udlejer som begrundelse for en tidsbegrænset lejeaftale på 1 år, ville sælge lejemålet, når markedsværdien var til det. Udlejer har udlejet lejemålet tre gange på næsten enslydende tidsbegrænsede aftaler med den nævnte begrundelse. Landsretten anfører, at denne begrundelse som udgangspunkt kan berettige en tidsbegrænset aftale, men idet han har udlejet lejemålet ved tidsbegrænsede aftaler over en periode på 9 år, endvidere i en periode hvor ejendomspriserne har været stigende, findes dette ikke at være begrundet i udlejers forhold. Det vil sige, at den begrundelse udlejer har anført i forhold til den tidsbegrænsede aftale, ikke har været til stede på aftaletidspunktet og dermed kan aftalen tilsidesættes. I **T:BB 1998.167 B** ansås udlejers begrundelse for den tidsbegrænsede aftale, ved aftalens indgåelse, at være tilstrækkelig. På grund af midlertidige arbejdsmæssige forhold i Norge, anses det som velbegrundet. Retten anfører at, det er udlejers situation i maj 1995 der danner grundlag for afgørelsen. Se ligeledes **GD 2004.03 Ø**, hvor omstændighederne ved de tidsbegrænsede aftalers indgåelse, var tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold.

Der er hverken i lejeloven eller erhvervslejeloven et krav om, at en begrundelse for tidsbegrænsningen skal være anført i lejekontrakten. Ligeledes er der heller ikke krav om, at udlejer skal tilkendegive en begrundelse over for lejer ved indgåelse af lejeaftalen, men udlejer skal i stedet kunne begrunde, at den var til stede på tidspunktet for aftalens indgåelse, såfremt

aftalen herom bliver anfægtet.⁵¹ I **FN 1999.25 V** synes både boligretten og landsretten, at have lagt vægt på, at begrundelsen for tidsbegrænsning ikke var oplyst.

FN 1999.25 V – Udlejer udlejede i 1991 et hus tidsbegrænset i en periode på to år, senere forlænget med to år og efterfølgende med ét år og fire måneder. Udlejer begrundede tidsbegrænsningen med, at han og hans familie ville bevare muligheden for at vende tilbage til huset. Dette var hverken ved lejeaftalens indgåelse eller ved de efterfølgende forlængelser tilkendegivet overfor lejer. På denne baggrund fandt såvel boligretten som landsretten, at tidsbegrænsningen burde tilsidesættes efter LL § 80, stk. 3, idet rimeligheden af tidsbegrænsningen burde vurderes ud fra forholdene på tidspunktet for indgåelse af den først aftale.

Det følger af afgørelsens præmisser, at såvel byretten som landsretten lægger vægt på, at begrundelsen for den tidsbegrænsede aftale burde vurderes på aftaletidspunktet for indgåelse af den første aftale. Udlejer har ikke på noget tidspunkt, hverken ved første tidsbegrænsning eller ved de to efterfølgende tidsbegrænsninger, tilkendegivet nogen begrundelse overfor lejer. Eftersom dette ikke er et krav i forhold til lovens ordlyd synes afgørelsens begrundelse, i forhold til at tidsbegrænsningen skal vurderes ved indgåelsestidspunktet for den første aftale, at være forkert. Vurderingen skal således foretages i forhold til den sidste tidsbegrænsede aftale, dvs. tidsbegrænsningen på 1 år og 4 måneder.

Var tidsbegrænsningen, på tidspunktet for aftalens indgåelse, rimelig begrundet i udlejers forhold, kan en efterfølgende tilsidesættelse af aftalen ikke ske med den begrundelse, at forholdene efterfølgende har ændret sig, således at tidsbegrænsningen ikke længere er begrundet i udlejers forhold.⁵² Se **U 1943.231 H** og **U 1945.1100 H** som eksempler på klar omgåelse.

U 1943. 231 H – Udlejer havde siden 1934 udlejet et bageri for kortvarige tidsbegrænsede perioder i alt 7 gange. Lejer ville ikke fraflytte lejemålet ved kontraktens udløb, og udlejer fik ham derfor udsat ved en fagedforretning og udlejede efterfølgende bageriet til en ny lejer af et års varighed. Udlejer fornyede efterfølgende lejemålet yderligere et år og anførte som grund for tidsbegrænsningen, at han ønske at sælge ejendommen. Idet udlejer siden 1934 havde udlejet bageriet ved kortvarige tidsbegrænsede aftaler, i alt 7 gange, for en efterhånden stigende leje, ansås udsættelsen, uanset lejeaftalens bestemmelse om tidsbegrænsning, at være uberettiget. Lejer fik tilkendt erstatning for tab ved den ulovlige ophævelse af lejemålet.

U 1945. 1100 H – Udlejer havde siden 1927 udlejet et butikslokale tidsbegrænset i alt fire gange, heraf de to gange til den pågældende lejer. Lejemålet blev, uanset kontraktens ordlyd, anset for overgået til et lejemål på opsigelsesvilkår. (Dissens)

⁵¹ Husen & Flygare, 2003, side 25-26.

⁵² Laursen, 2003, side 503.

Afgørelserne omhandler de situationer, hvor udlejere forsøger at omgå lejelovens uopsigelighedsprincip. I **U 1943.231 H**, havde udlejer således udlejet lejemålet syv gange ved kortvarige tidsbestemte lejemål, til en efterhånden stigende leje. Det fremgår således af afgørelsens præmisser, at udlejer havde tilbudt lejer en fortsættelse af lejemålet, men for en stigende leje på 200 kr. om måneden. Lejer afslog dette tilbud, hvorefter udlejer udlejede lejemålet til anden side. Lejer fik i Højesteret tilkendt erstatning for ulovlig ophævelse, idet lejemålet ansås for overgået til et lejemål på opsigelsesvilkår. Afgørelsen **U 1945.1100 H** viser ligeledes den situation, hvor udlejer forsøger at omgå reglerne i lejeloven. Byretten anfører således, at når lejemålet havde været udlejet fire gange ved tidsbestemte lejemål siden 1927 eller 1928, anses lejemålet, uanset lejekontraktens bestemmelser, at være beskyttet i henhold til lejelovens uopsigelighedsprincip.

I de situationer, hvor udlejer tidsbegrænser en lejeaftale for, at bevare muligheden for at komme af med den pågældende lejer, uden at have andre begrundelser for tidsbegrænsningen, vil det klart medføre en tilsidesættelse af tidsbegrænsningen.⁵³

U 1989.915 H – Udlejer opførte i 1963/64 en udlejningsejendom bestående af en forretningslejlighed og fire beboelseslejligheder. Alle lejemål blev udlejet ved en tidsbegrænset aftale. Ved erhvervslejemålets indgåelse var der mellem parterne aftalt en tidsbegrænsning på 10 år med ophør den 30/6 1987. Lejer anlagde den 11. juni 1987 sag mod udlejer om en tilsidesættelse af tidsbegrænsningen i henhold til LL § 80, stk. 3. Udlejer begrundede denne tidsbegrænsning med et ønske om, at stå frit i tilfælde af salg af ejendommen. Eftersom det var udlejers hensigt at lejemålet skulle overgå til en ny lejer for en 10 årig periode, blev tidsbegrænsningen tilsidesat. Tidsbegrænsningen var reelt en måde at undgå, at lejemålet skulle opnå en erhvervsbeskyttelse.

Sagens præmisser viser, at udlejer tidsbegrænsede lejemålet for, bevare muligheden for at udskifte lejer og dermed reelt at omgå lejelovens uopsigelighedsprincip. Udlejers formål var, at undgå at den pågældende lejer skulle opnå en erhvervsbeskyttelse og havde således ikke nogen reel grund for tidsbegrænsningen, hvorfor den blev tilsidesat i henhold til lejelovens § 80, stk. 3.

I sager, hvor en tidsbegrænsning i stedet er indsat for at tilgodese lejers behov, kan tidsbegrænsningen ligeledes tilsidesættes, men kun med den begrundelse, at den tidsbestemte aftale ikke er begrundet i udlejers forhold, men i lejers, jf. **GD 1993.8 Ø**.⁵⁴

GD 1993.8 Ø – Udlejer og Lejer 1 (L1) indgik i 1982 en lejeaftale. L1 krævede 20 års uopsigelighed fra udlejers side og kontrakten blev derfor gjort tidsbegrænset indtil 2002. I 1987 fraflyttede L1 lejemålet, idet han sørgede for, at L2 blev lejer. Kontrakten med L2 var identisk med den hidtidig

⁵³ Husen & Flygare, 2003, side 29.

⁵⁴ Husen & Flygare, 2003, side 29.

gældende. I 1991 opsagde L2 lejemålet og fraflyttede. Udlejer anlagde sag med påstand om, at lejemålet ikke kunne opsiges i den tidsbegrænsede periode. Landsretten lagde vægt på, at kontrakten var gjort tidsbegrænset efter krav fra L1, og at det ikke var godtgjort, at en gentagelse af tidsbegrænsningen i L2's kontrakt var begrundet i udlejers forhold. Tidsbegrænsningen blev tilsidesat efter LL § 80, stk. 3, og lejemålet kunne derfor opsiges af L2.

Formålet med lejelovens § 80, stk. 3 er, at boligretten kan tilsidesætte et tidsbestemt lejemål, såfremt dette ikke er begrundet i udlejers forhold. I denne afgørelse tilsidesættes lejeaftalen på baggrund af lejers forhold, og altså ikke udlejers. Dette er således ikke formålet med lejelovens § 80, stk. 3. I henhold til forarbejderne er bestemmelsen indsat for, at undgå omgåelse fra udlejer side. Se ligeledes **U 2004.1190 V**, hvor udlejer af et lejemål velegnet til handicappede, fik tilsidesat en tidsbegrænset aftale, idet begrundelsen ikke vedrørte forhold hos udlejer, men i stedet hos potentielle lejere.

Derimod vil en tidsbegrænset aftale ikke umiddelbar kunne tilsidesættes, selvom en lejeaftale forlænges flere gange efter periodens udløb. I de tilfælde, hvor udlejer har en rimelig begrundelse for at forlænge aftalen, kan den ikke tilsidesættes, blot fordi den forlænges. En rimelig grund kan være sæsonarbejde eller en tidsbegrænset udstationering, der bliver erstattet af en ny tidsbegrænset udstationering.⁵⁵

En tidsbegrænset aftale vil ligeledes kunne tilsidesættes i det tilfælde, hvor udlejers forhold efter en årrække ændrer sig. Se som eksempel **U 2004.712 Ø**⁵⁶.

U 2004.712 Ø – S, der var født i Danmark, havde siden slutningen af 1950'erne boet i udlandet. I slutningen af 1970'erne købte hun en ejerlejlighed i København, både for at have et sted at bo når hun var i Danmark, men ligeledes fordi hun påtænkte at flytte tilbage på et tidspunkt. Indtil 1996 var lejemålet beboet af udlejers moder. Efterfølgende blev lejemålet udlejet tidsbegrænset for perioder på to år ad gangen. I 1996 blev lejligheden udlejet til H og efterfølgende til H's samlever L i 1998, således at lejemålet ophørte den 1. maj 2000. H havde i 1997 tilbudt at købe lejligheden, men S afslog af prismæssige årsager. S solgte senere lejligheden til U med overtagelse den 1. april 1999. U havde til hensigt at bebo lejligheden efter 1. maj 2000. L gjorde gældende, at tidsbegrænsningen skulle tilsidesættes. Det måtte antages, at S' eneste grund til, at udleje lejligheden ved tidsbegrænsede aftaler, var at hun selv muligvis ville flytte til Danmark. På baggrund af H's tilbud i 1997 om, at købe lejligheden, blev det lagt til grund, at S måtte have tilkendegivet interesse i et eventuelt salg, fordi hun mere eller mindre havde opgivet at flytte tilbage til Danmark. Tidsbegrænsningen blev tilsidesat med den begrundelse, at det ikke kunne antages at lejligheden ikke kunne have været solgt i perioden indtil 1. maj 1998 og tidsbegrænsningen ansås derfor ikke at være tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold.

Sagen viser, at en tidsbegrænset aftale begrundet i udlejers forhold, ændrer sig til en tidsbegrænset aftale. Forholdet ændrer sig, idet udlejer reelt har opgivet at vende tilbage til

⁵⁵ Husen & Flygare, 2003, side 30.

⁵⁶ Afgørelsen er tillige refereret i T:BB 2004.175 Ø.

Danmark og dermed anses tidsbegrænsningen ikke længere for at være begrundet i udlejers forhold.

Udlejer havde i den sidste lejeperiode solgt lejligheden til en ny lejer, herunder U. Den nye lejer, som reelt er udlejer for L, kunne således ikke påberåbe sig tidsbegrænsningen, da det er forholdene ved aftalens indgåelse, der er afgørende.⁵⁷ Se modsat Husen & Flygare, der anfører at forholdene på tidspunktet, hvor lejer anfægter tidsbegrænsningen har betydning. Det vil sige, at i det tilfælde, hvor ejendommen skifter ejer, således at den tidsbegrænsede aftale der var begrundet i udlejers forhold ved aftalens indgåelse, ikke er rimelig i forhold til en ny udlejers forhold, betyder at boligretten formentlig vil tilsidesætte tidsbegrænsningen.⁵⁸

I en række situationer findes tidsbegrænsningen, at være fundet velbegrundet i udlejers forhold. En rimelig begrundelse kan bl.a. være, at udlejer selv ønsker at benytte lejemålet efter en bestemt periode, se som eksempel herpå **FN 1999.303 ØLK**.

FN 1999.303 ØLK – Udlejer flyttede sammen med sin kæreste og udlejede derfor sin ejerlejlighed tidsbegrænset i to måneder for, at bevare muligheden for at flytte tilbage. Udlejer besluttede kort efter, at sælge lejligheden. Tidsbegrænsningen blev anset som tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold.

Sagen viser, at i de tilfælde, hvor et lejemål udlejes tidsbegrænset, idet udlejer vil forbeholde sig mulighed for selv at benytte lejemålet, anses dette som tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold. Se tilsvarende **GD 1997.17 V**, hvor en kommune udlejede lokaler på en rutebilstation til restaurationsformål ved en tidsbegrænset aftale. Tidsbegrænsningen blev ikke tilsidesat, idet kommunen ønskede at benytte lokalerne til andet formål. Ligeledes kan det ud fra afgørelse **GD 1996.461 Ø** konkluderes, at den tidsbegrænsede aftale fastholdes på baggrund af udlejers ønske om selv at benytte de lejede.⁵⁹

Såfremt en udlejer har valgt at tidsbegrænse et lejemål, idet han på et senere tidspunkt ønsker at sælge lejemålet, anses dette ligeledes som værende tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, jf. **GD 2004.3 Ø** og **GD 1996.45 ØLK**.

GD 2004.3 Ø – Udlejer, der var en kommune, udlejede et boliglejemål og et erhvervslejemål tidsbegrænset under henvisning til et lokalplanforslag der muliggjorde bl.a. udstykning og salg af ejendommen. Dette ansås som tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold.

⁵⁷ Grubbe & Edlund, 2008, side 383.

⁵⁸ Husen & Flygare, 2003, side 25.

⁵⁹ Se ligeledes U 1994. 401 Ø, GD 1998.14 Ø, GD 1996.45 Ø, GD 1995/21 B om samme problemstilling.

GD 1996.45 Ø – Udlejer, der ejede flere ejerlejligheder i samme ejerforening, udlejede disse tidsbegrænset med henvisning til, at de skulle renoveres i 1996 og videresælges som ferielejligheder. Tidsbegrænsningen tilsidesættes ikke, da forholdene måtte være lejer bekendt på aftaletidspunktet.

Det ses af afgørelserne, at et fremtidigt salg af lejemålet, kan begrunde en tidsbegrænset aftale. I begge afgørelser lægger Landsretten ligeledes til grund, at det er forhold på aftaletidspunktet der er afgørende for sagernes resultat.

I forhold til de refererede afgørelser, kan det konstateres, at der ikke er noget endegyldigt svar på, hvornår en tidsbegrænset aftale kan være begrundet i udlejers forhold. De enkelte afgørelser er afgjort på baggrund af konkrete sager. Samlet set kan ønsker om et fremtidigt salg eller et ønske om personlig brug af det pågældende lejemål siges, at være tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold. Det samme er gældende i den situation, hvor udlejer skifter job i en periode, der ikke anses som værende af varig karakter.

I de sager der omhandler en forlængelse af et tidsbegrænset lejemål, kan dette være tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Dette kan eksempelvis være en situation, hvor udlejer får sin arbejdskontrakt forlænget. Hver enkelt forlængelse af en tidsbegrænset aftale skal dog særskilt kunne begrundes, såfremt en tidsbegrænset aftale skal kunne opretholdes.⁶⁰

5.3 Særlige problemstillinger i forbindelse med en tidsbegrænset aftale

En tidsbegrænset aftale kan som udgangspunkt ikke opnå erhvervsbeskyttelse, idet lejer allerede ved aftalens indgåelse har været indstillet på, at lejemålet skal fraflyttes til det aftalte tidspunkt. Erhvervsbeskyttelsen er beskyttelse mod og erstatning for opsigelse.⁶¹ I forbindelse med lejemålets aftalte ophørstidspunkt, opsiges lejemålet ikke påny, hvilket betyder at der reelt ikke skal tages stilling til spørgsmålet om erstatning. Det vil således kun være aktuelt i tilfælde af, at parterne har indgået aftale om, at lejemålet kan opsiges i lejeperioden. Det vil sige, at der i forhold til en tidsbegrænset aftale, oftest ikke vil være taget stilling til reglerne om erstatning ved udlejers opsigelse.⁶²

Det anføres i litteraturen, at erhvervslejelovens § 66 må føre til, at lejer har krav på erstatning, hvis han opsiges af lejer.⁶³ Problemstillingen er hverken behandlet i forarbejderne til loven eller

⁶⁰ Grubbe & Edlund, 2008, side 384.

⁶¹ Husen & Flygare, 2003, side 34. Se tillige FT. 1999-2000 tillæg A, side 1013, sp. 1.

⁶² Laursen, 2003, side 506.

⁶³ Laursen, 2003, side 506.

har været genstand for drøftelse under forhandlingerne forud for lovforslagets fremsættelse.⁶⁴ Karin Laursen anfører dog, at det vil være urimeligt at lejer har krav på erstatning, set fra udlejers synspunkt, idet han ikke har haft anledning til, at indsætte en erstatningsbegrænsning eller udelukkelse i lejekontrakten. Lejer har ligeledes ikke haft grundlag for, at forvente nogen erstatning ved lejeperiodens udløb.⁶⁵

De erhvervsbeskyttede lejemål må opnå ret til erstatning i sædvanligt omgang i de tilfælde, hvor tidsbegrænsningen tilsidesættes eller bortfalder.⁶⁶ Det vil sige, at erstatning kan kræves i medfør af lejelovgivningens regler, herunder ELL § 66. Erhvervsbeskyttede lejemål har ret til erstatning i tilfælde af opsigelse uanset tidspunktet for lejeaftalens indgåelse og uanset om andet er aftalt mellem parterne, idet det en sådan aftale vil medføre ugyldighed, jf. ELL § 68, stk. 1 og LL § 92, stk. 1.⁶⁷ En tilsidesættelse af en tidsbegrænset aftale, som følge af at udlejer ikke rettidigt opfordrer lejer til at flytte eller hvis tidsbegrænsningen tilsidesættes af boligretten, medfører at aftalen fortsætter uden tidsbegrænsningen, men med samme vilkår som aftalt ved lejeaftalens indgåelse.⁶⁸

5.3.1 Genforhandlingsret

Erhvervslejelovens § 63, stk. 4 har følgende ordlyd ”*Ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter stk. 2 og 3 fortsætter lejeforholdet, og § 14 finder anvendelse på lejeforhold, der ikke er omfattet af § 62*”. I henhold til denne bestemmelse, gælder det for ikke erhvervsbeskyttede lejemål, at erhvervslejelovens § 14 finder anvendelse. Det antages i litteraturen, at udlejer har genforhandlingsret på samme vilkår, som han ville have haft, hvis lejer og udlejer havde truffet aftale om en genforhandlingsklausul i kontrakten og lejeaftalen er indgået efter 1. januar 2000.⁶⁹ Baggrunden for denne bestemmelse er en formodning for, at en lejer der indgår en tidsbegrænset aftale, formentlig også ville acceptere en genforhandlingsadgang efter otte år i overensstemmelse med ELL § 14.⁷⁰ Dette fremgår ligeledes af forarbejderne til erhvervslejeloven, at § 14 finder anvendelse, også selvom dette ikke er aftalt. Forarbejderne

⁶⁴ Laursen, 2003, side 506.

⁶⁵ Laursen, 2003, side 506.

⁶⁶ Husen & Flygare, 2003, side 35.

⁶⁷ Husen & Flygare, 2003, side 114.

⁶⁸ Laursen, 2003, side 506. Se tillige FT. 1999-2000, tillæg A, side 1012, sp. 2.

⁶⁹ Laursen, 2003, side 506.

⁷⁰ Laursen, 2003, side 506.

angiver endvidere, at ved indgåelse af en tidsbegrænset lejeaftale, forudsættes det, at lejer har været indstillet på, at vilkårene skulle genforhandles ved udløbet af den tidsbegrænsede aftale.⁷¹

Modsætningsvis følger det af ELL § 63 stk. 4, at udlejer ikke har genforhandlingsret, hvad angår erhvervsbeskyttede lejemål. Dette samme gør sig gældende i følge overgangsreglen i ELL § 89, stk. 7, for lejemål, hvor kontrakten er indgået før 1. januar 2000, og som ikke er erhvervsbeskyttede. Begrænsningerne er begrundet i, at sådanne lejemål ikke gyldigt kunne have aftalt, at udlejer skulle have ret til genforhandling. På baggrund heraf skal det heller ikke være muligt for udlejer, at have en sådan adgang i tilfælde af tidsbegrænsningens tilsidesættelse eller bortfald.⁷²

Udgangspunktet for, at en udlejer kan få ret til genforhandling er, at han har indgået en aftale med lejer herom, jf. ELL § 14, stk. 1, 1. pkt. Aftalen om genforhandling kan indgås ved lejeaftalens indgåelse eller senere.⁷³ I henhold til ELL § 14, stk. 3, skal genforhandlingsaftalen for at være gyldig udarbejdes skriftligt, indeholde oplysninger om at udlejer har ret til at opsig lejeforholdet i henhold til ELL § 14, stk. 8, hvis parterne ikke kan komme til enighed om nye vilkår, og indeholde oplysninger om hvorvidt lejer er berettiget til erstatning for en eventuel opsigelse.⁷⁴

Skriftlighedskravet indebærer, at den del af aftalen, der vedrører udlejers genforhandlingsret skal være indgået skriftligt for, at aftalen er gyldig. I henhold til kravet om minimums oplysning fremgår det endvidere af ELL § 14, stk. 3, at lejer skal gøres opmærksom på, at der er tale om en fravigelse af uopsigelighedsprincippet og om lejer har ret til erstatning.⁷⁵

Ved indgåelse af en tidsbegrænset aftale er der typisk ikke taget stilling til spørgsmålet om udlejers genforhandlingsret. Spørgsmålet er således om udlejer opnår genforhandlingsret, selvom gyldighedsbetingelserne ikke er iagttaget. Denne løsning følger imidlertid af ordlyden i § 63, stk. 4. Det betyder, at genforhandlingsret reelt er aftalt uden at betingelserne i ELL § 14, stk. 3 er opfyldt og uden aftale om, at lejer skal have erstatning i tilfælde af en eventuel opsigelse. I så fald har lejer ret til erstatning i henhold til ELL § 14, stk. 4, jf. § 66.

I tilfælde af, at ELL § 63, stk. 4 er aftalt og der hermed er indgået en aftale om genforhandlingsret efter tidsbegrænsningens bortfald eller tilsidesættelse, betyder det af udlejer efter en periode på otte år, kan stille krav om, at lejeaftalens vilkår genforhandles. I tilfælde af, at

⁷¹ FT. 1999-2000 tillæg A, side 1013, sp. 1.

⁷² Laursen, 2003, side 506.

⁷³ FT. 1999-2000, tillæg A, side 998, sp. 2.

⁷⁴ Faber, U 2004.321 B, afsnit 2 Ad 1. skriftlighedskravet

⁷⁵ Faber, U 2004.321 B, afsnit 2, Ad 2. kravet om minimumsoplysning.

udlejer anvender sin ret til genforhandling, opnår udlejer ligeledes en ret til at opsige lejer, hvis parterne ikke kan opnå enighed om nye lejevilkår.⁷⁶

For lejer indebærer en genforhandlingsret, at lejeperioden efter første fredningsperiode, bliver uforudsigelig både i forhold til lejeaftalens fremtidige vilkår og for lejeforholdets bestående. I henhold til erhvervslejelovens § 14 gælder der således ikke nogen tidsmæssige begrænsninger for, hvor ofte udlejer kan påbegynde en genforhandling når den foregående ikke resulterede i vilkårsændringer. Den usikkerhed lejer udsættes for, i forhold til hvornår udlejer eventuelt varsler en ny genforhandling, anses som uhensigtsmæssig.⁷⁷

Erhvervslejelovens § 14 er præceptiv, undtagen stk. 4, og kan således ikke gyldigt fraviges til skade for lejeren, jf. ELL § 15. Bestemmelsen hindrer dog ikke, at bestemmelsen kan fraviges til fordel for lejeren. Det vil sige, at lejer ved aftale kan forsøge, at udvide sine rettigheder i forhold til udlejeren, og søge at begrænse udlejers mulighed for, at forlange vilkårsændringer. Dette vil anses som en fravigelse til gunst for lejer.⁷⁸ Parterne kan eventuelt indgå aftale om en ny fredningsperiode efter en resultatløs forhandling, eller aftale at adgangen til en genforhandling gøres betinget af bestemte begivenheder.⁷⁹

Erhvervslejelovens § 63, stk. 4 er ikke præceptiv i henhold til ELL § 68, stk. 1, og parterne vil derfor kunne fravige bestemmelsen ved aftale.

⁷⁶ Faber, Genforhandlingsret og andre vilkårsændringer, side 23.

⁷⁷ Faber, Genforhandlingsret og andre vilkårsændringer, side 24 - 25, afsnit 2.

⁷⁸ Faber, Genforhandlingsret og andre vilkårsændringer, side 25, afsnit 3.

⁷⁹ Faber, Genforhandlingsret og andre vilkårsændringer, side 26 - 27, afsnit 4.4 og afsnit 5.2.

6. Udlejers håndhævelse af aftalen

Ved lejemålets udløb skal udlejer opfordre lejer til at fraflytte lejemålet. Opfordringen til fraflytningen skal ske inden én måned efter den aftalte lejetids udløb, jf. LL § 80, stk. 2 eller inden tre måneder i erhvervslejemål, jf. ELL § 63, stk. 2., ellers fortsætter lejemålet uden tidsbegrænsning. Kravet om udlejers opfordring blev første gang indsat i lov nr. 54 af 23. marts 1937. I forarbejderne til denne lov angives, at dette er en bestemmelse om den såkaldte stiltiende fornyelse (*relocatio tacita*). Det anføres endvidere i forarbejderne, at formålet med bestemmelsen er, at i de tilfælde, hvor en bestemt aftalt lejetid udløber, og udlejeren ikke inden 1 måned derefter har opfordret lejer til at flytte, fortsætter lejemålet på ubestemt tid.⁸⁰ Overskrider udlejer fristen, fortsætter lejemålet uden tidsbegrænsningen og vil derfor kun kunne bringes til ophør ved opsigelse eller ophævelse i henhold til de almindelige regler i lejelovgivningen.⁸¹

Tre betingelser skal være opfyldt, for at lejemålet fortsætter på tidsbestemte vilkår:⁸²

- Det lejede skal være benyttet af lejeren efter udløbet af den for lejeforholdet gældende frist.
- Benyttelsen skal være sket med udlejers vidende.
- Udlejer har ikke opfordret lejer til at fraflytte lejemålet.

6.1 Benyttelse efter udløb

Udlejers frist på henholdsvis én måned i beboelseslejemål og tre måneder i erhvervslejemål, rejser en række fortolkningsspørgsmål. Mens fristens begyndelse er ret entydig, i forhold til, at den begynder på datoen for lejemålets ophør, er der større tvivl om, hvordan det forholder sig med beregningen af dens nøjagtige længde. Udlejer skal således, opfordre lejer til at fraflytte inden der er forløbet én måned i beboelseslejemål og tre måneder i erhvervslejemål. Spørgsmålet er, om opfordringen skal være kommet frem til lejer senest på den ugedag, der ligger én eller tre måneder

⁸⁰ RT. 1935-36, tillæg A, side 2823.

⁸¹ Laursen, 2003, side 501.

⁸² Grubbe & Edlund, 2008, side 379.

efter lejemålets ophør, eller om det er tilstrækkeligt, at opfordringen er afsendt på dette tidspunkt. Se som eksempel **U 1948.519 V**.

U 1948.519 V – Udlejer havde ved skrivelse, afsendt den 1. februar 1947, opfordret lejer til at fraflytte et lejemål der ophørte den 1. januar 1947. Lejer modtog først skrivelsen den 3. eller 4. februar, hvilket ikke kan anses som rettidig. Det kan ligeledes ikke godtgøres, at der er sket en mundtlig tilkendegivelse overfor lejer og derfor fortsætter lejemålet på opsigelsesvilkår.

Sagen viser, at en opfordring sendt på datoen for fristens udløb ikke anses som rettidig. Opfordringen blev sendt den 1. februar, men lejer modtog først denne den 3. februar, idet den første var en lørdag. På baggrund heraf fortsætter lejemålet uden tidsbegrænsningen. Det vil sige, at bestemmelsen skal forstås således, at opfordringen skal være kommet frem til lejer inden fristens udløb eller senest på dagen for fristens udløb. Falder fristen på en helligdag, udskydes den formentlig til den efterfølgende hverdag, men der er ikke taget stilling hertil i litteraturen eller retspraksis.

Såfremt et tidsbegrænset lejemål er afgrænset af en begivenhed, begynder fristen ved begivenhedens ophør, som formentlig vil være afgrænset af en dato. Det vil sige, at samme principper vil være gældende i denne situation.

6.2 Benyttelse med udlejers vidende

Spørgsmålet er, hvilke krav der stilles til udlejer i den situation, hvor lejer fortsat benytter det lejede efter lejeperiodens ophør. Har udlejer således en pligt til, at tjekke lejemålet, eller kan han reelt holde sig i bevidst uvidenhed om lejers benyttelse af lejemålet for derved, at undgå at lejemålet fortsætter på tidsubestemte vilkår. Der er hverken i litteraturen eller retspraksis taget stilling hertil, men udlejer vil formentlig have en pligt til at tjekke lejemålet og dermed sikre sig, at lejer ikke fortsat benytter lejemålet.

6.3 Udlejers opfordring

Med hensyn til kravet om at udlejer skal have opfordret lejer til fraflytning, beror det på en konkret vurdering om der er givet en opfordring og i bekræftende fald om den opfordring der er givet er tilstrækkelig til at hindre at, lejemålet fortsætter på tidsubestemte vilkår.

Opfordringen kan fremsættes efter lejeperiodens udløb, men inden udløb af fristen, såfremt udlejer konstaterer, at lejer fortsat benytter lejemålet. En opfordring til lejer om at flytte kan ligeledes være fremsat før udløbet af den aftalte tidsbegrænsning, jf. således **U 1998.1249 Ø**.

U 1998.1249 Ø⁸³ – Udlejer havde ved skrivelse af 29. april 1996 opfordret lejer til, at fraflytte lejemålet ved tidsbegrænsningen udløb den 31. august 1996. Udlejer gjorde gældende, at LL § 80, stk. 2 ikke foreskrev, hvornår opfordringen til at fraflytte ved tidsbegrænsningens ophør skulle gives. Landsretten gav udlejer medhold.

Udlejer havde i dette tilfælde opfordret lejer til at fraflytte lejemålet før den tidsbegrænsede aftales udløb. Østre Landsret fandt, at udlejers opfordring til at fraflytte lejemålet, var tilstrækkelig. Eftersom udlejer den 29. april 1996 havde opfordret lejer til at fraflytte lejemålet ved tidsbegrænsningens ophør den 31. august 1996. En opfordring fire måneder før tidsbegrænsningens udløb var således tilstrækkelig.

Spørgsmålet er herefter om udlejer skal følge op på opfordringen i de tilfælde, hvor lejer ikke reagerer eller trods opfordringen alligevel ikke tager initiativ til at flytte. En simpel opfordring fra udlejer vil formentlig ikke være tilstrækkelig til, at udlejer har opfyldt betingelsen, jf. LL § 80, stk. 2 og ELL § 63, stk. 2.⁸⁴

Udlejer har desuden bevisbyrden for, at han har oplyst lejer om, at han skal fraflytte lejemålet. Af bevismæssige årsager bør udlejer derfor have fremsat en skriftlig opfordring til lejer om, at fraflytte lejemålet.⁸⁵

6.4 Forhandling i forbindelse med en forlængelse af lejemålet

Hvis der på tidspunktet for lejemålets udløb er forhandlinger igang vedrørende en forlængelse af det tidsbegrænsede lejemål, er det spørgsmålet hvilken betydning dette har i relation til LL § 80, stk. 2 og ELL § 63, stk. 2. Denne problemstilling rejser en række spørgsmål. Først og fremmest, om bestemmelsen ved aftale kan annulleres i en given periode og på hvilket tidspunkt det

⁸³ Afgørelsen er tillige referet i T:BB 1998.277 Ø og GD 1998.47 Ø.

⁸⁴ Laursen, 2003, side 501.

⁸⁵ Grubbe & Edlund, 2008, side 379.

eventuelt vurderes om forlængelsen er gyldig eller ej. Problemstillingen er behandlet i **U 1941.207 V** og **U 1948.519 V**.⁸⁶

U 1941.207 V – Randers kommune havde udlejet en restaurantpavillion til en lejer fra 17. maj 1933 indtil april 1940 (flyttedag). Udlejer påbegyndte den 1. marts 1940 forhandlinger med lejer, om lejemålets fortsættelse. Forhandlinger var stadig igang, men uden noget resultat, da udlejer den 19. juni 1940 begærede lejer udsat af fogeden. Landsretten udtalte, at reglen § 11 i lov nr. 54 af 1937 under disse omstændigheder ikke fandtes anvendelig, og lejers faktiske hensidde med det lejede ud over april flyttedag 1940, derfor var uden betydning. Udlejers begæring toges til følge.

U 1948.519 V – Et lejemål, ansås som indgået for bestemt tid, idet lejemålet ophørte den 1. januar 1947, såfremt nyt lejemål ikke blev aftalt. Lejer havde forinden lejemålets ophør foretaget henvendelser til udlejers prokurist, men disse henvendelser kunne ikke anses som sådanne forhandlinger mellem parterne, der kunne medføre, at LL § 11 blev uanvendelig.

Sagerne omhandler forlængelse af et tidsbegrænset lejemål i de situationer, hvor der forhandles ved lejeperiodens udløb. I **U 1941. 207 V**, forhandlede parterne om en ny kontrakt, men var ikke nået til enighed inden lejemålets ophør, og heller ikke inden fristens udløb. Landsretten begrunder afgørelsen med, at begyndte forhandlinger om vilkårene for lejemålets fortsættelse, ikke medførte at den dagældende LL § 11 var anvendelig, idet lejers faktisk hensidde med det lejede udover den aftalte tid, er i strid med aftalen. Det betyder således, at når parterne ikke er blevet enige om at forlænge lejeperioden, er lejeaftalen ophørt og lejers anvendelse af lejemålet retstridigt. Opfordringen ansås således for givet selvom denne udløste en forhandling om forlængelse. Varrigheden at forhandlingen blev ikke tillagt betydning. I afgørelsen **U 1948.519 V** anførte Landsretten, at det ikke havde været sådanne forhandlinger mellem parterne, om fornyelse af lejemålet, der har kunnet medføre, at bestemmelsen om tidsbegrænsede aftaler blev uanvendelig på forholdet.

Kallehauge & Blom samt Bang Henriksen & Muurholm anfører, at partene kan indgå aftale om, at fristen i § 80, stk. 2 suspenderes, indtil forhandlingerne er afsluttet og dermed kan udlejer undgå, at lejemålet fortsætter på opsigelsesvilkår. Det anføres ligeledes, at bestemmelsen ikke er præceptiv og derfor kan lejer gyldigt give afkald på muligheden for, at påberåbe sig LL § 80, stk. 2.⁸⁷ Som anført i afsnit 3.2 er bestemmelsen præceptiv efter sit indhold, men som udgangspunkt kan en præceptiv bestemmelse fraviges, når tidspunktet for den begivenhed som bestemmelsen beskytter mod er indtrådt. På grund af bestemmelsens præceptivitet kan den kun fraviges til gavn

⁸⁶ Gesner, 1993, side 195.

⁸⁷ Kallehauge & Blom, 1980, side 277-278 og Bang Henriksen & Muurholm, 1997, side 127.

for lejer. Fravigelse med det formål at omgå lejelovens opsigelsesbestemmelse, er ugyldige. Fristen vil derfor formentlig ikke kunne suspenderes.

6.5 Lejers passivitet

Ordlyden i lejelovens § 80, stk. 3 er som følgende” *Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold*”. Det vil sige, at i de tilfælde, hvor lejer venter for længe med, at fremsætte insigelser mod den tidsbegrænsede aftale, eksempelvis til umiddelbart før dens udløb, risikerer lejer, at domstolene på denne baggrund nægter at tilsidesætte aftalen.⁸⁸ Se som eksempel **GD 1995.21 B**.

GD 1995.21 B – En tidsbegrænset aftale var ikke tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold. Tidsbegrænsningen blev imidlertid ikke tilsidesat, idet lejer fandtes at have udvist passivitet ved først at fremsætte indsigelser mod tidsbegrænsningen et par dage før lejeperiodens udløb.

Sagen viser, at lejer kan miste sine rettigheder pga. passivitet til trods for, at tidsbegrænsningen ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Lejer rettede først henvendelse til udlejer få dage før et 3-årigt lejemåls udløb og stillede herved spørgsmålstejn ved tidsbegrænsningens gyldighed, hvilket var for sent. Samme problemstilling blev afgjort i **U 1989.915 H**, men her med modsat resultat.

U 1989.915 H – Lejer anlagde sag om tilsidesættelse af tidsbegrænsningen i henhold til LL § 80, stk. 3. Udlejer begrundede tidsbegrænsningen med, at hun ønskede at stå frit ved et eventuelt salg af ejendommen. Tidsbegrænsningen blev tilsidesat, idet udlejer ved tidsbegrænsningens udløb ønskede at udleje lejemålet til en anden lejer for en 10-årig periode. Dommen er afgivet med dissens, idet to dommere ud af fem fandt, at lejer ved først at anlægge sag 19 dage før lejemålets udløb, havde udvist passivitet og mistet adgangen til at anfægte lejeaftalen. Flertallet tillagde ikke dette betydning.

Dissensen i denne afgørelse er udtryk for, at to dommere ønskede at statuere passivitet med den begrundelse, at lejer burde tage spørgsmålet om tidsbegrænsningen gyldighed op i rimelig tid forud for lejemålets ophør. I denne sag foretog lejer sig intet, først 13 år efter lejemålets indgåelse og 19 dage før lejemålets ophør, hvilket de to dissenterende dommere mente var for sent.

På baggrund af de to afgørelser er spørgsmålet, hvilken dom der er udtryk for gældende ret. Hovedreglen er, at en højesteretsdom danner præjudikatværdi for efterfølgende afgørelser i de

⁸⁸ Husen & Flygare, 2003, side 30.

tilfælde, hvor faktum og jus er det samme. Problemstillingen i de to afgørelser er den samme, bortset fra det tidspunkt hvor lejer kommer med indsigelser mod tidsbegrænsningen. I højesteretsafgørelsen fremsætter lejer indsigelse mod tidsbegrænsningen 19 dage før lejemålets udløb, hvorimod indsigelse først fremsættes et par dage før i byretten. Dette kan være udslagsgivende i forhold til at byretten vælger, at følge højesterets dissens og dermed skærper kravet til, hvornår lejer skal have fremsat indsigelser mod tidsbegrænsningen. Til trods for, at byretten vælger at følge højesterets dissens er dette ikke udtryk for gældende ret. **U 1989.915 H** er stadig gældende ret, og vil være det indtil Højesteret igen tager stilling til spørgsmålet om passivitet og derved kommer frem til samme resultat som byretten.

Landsretten har efterfølgende taget stilling til passivitet i to afgørelser, herunder **T:BB 2000.444. V**, hvor lejer ikke fandtes at have udvist en rettighedsfortabende passivitet ved først at anfægte tidsbegrænsningen et par dage før lejemålets udløb og **T:BB 2002.31**, hvor lejerne heller ikke fandtes, at have udvist passivitet henset til tidspunkterne, hvor sager er indbragt for huslejenævnet. Begge afgørelser følger således højesterets praksis.

Som i andre tilfælde, hvor passivitetsbetragtninger gøres gældende, vil det bero på en konkret vurdering og det er derfor ikke muligt, at sætte en fast grænse for, hvornår passiviteten indtræder, men i de tilfælde hvor udlejers forudsætninger har stået klart for lejer, skærpes kravene til lejers reaktion.⁸⁹

6.6 Erstatning

De grundlæggende betingelser for, at ifalde erstatningsansvar er, at erstatningsbetingelserne er opfyldt. Det vil sige, at der skal være et ansvarsgrundlag, det skal have årsagssammenhæng samt der skal foreligge et tab.⁹⁰ At der skal være et ansvarsgrundlaget, betyder at lejer skal have foretaget en culpøs handling for, at udlejer kan kræve erstatning. Dette er eksempelvis tilfældet, hvis lejer bliver boende efter lejemålets ophør. Årsagssammenhæng, betyder at der skal være en forbindelse mellem ansvarsgrundlaget og de enkelte tabsposter. Hovedreglen for tab, er at det fulde tab erstattes, herunder er der to former for tabsberegninger, negativ-kontraktsinteresse og positiv-kontraktsinteresse. Forskellen mellem de to opgørelsesformer er, at den negativ kontraktsinteresse stiller skadelidte som om aftalen aldrig var indgået, dvs, her dækker

⁸⁹ Bang Henriksen & Muurholm, 1997, side 235.

⁹⁰ Eyben & Isager, 2007, side 3.

erstatningen alene de omkostninger skadelidte har haft i forbindelse med aftalens indgåelse. Ved positive opfyldelsesinteresse stilles skadelidte derimod som om aftalen er behørig opfyldt.

I de tilfælde, hvor lejer uretmæssigt bliver boende i et lejemål efter dettes udløb, pådrager han sig et erstatningsansvar for det tab udlejer måtte lide derved. Enten fordi udlejer ikke selv har mulighed for at bebo lejemålet, eller ved at han må betale erstatning til en mulig køber eller lejer af lejemålet, jf. **T:BB 2002.372 B**.⁹¹

T:BB 2002.372 B⁹² – Et rækkehus var udlejet ved en tidsbegrænset lejeaftale, men lejerne undlod at fraflytte ved lejeperiodens udløb. Udlejer havde solgt rækkehuset til overtagelse den 1/7 2000, samme tid som lejeaftalens udløb. Udlejer indgav begæring til fogedretten om udsættelse af lejerne, hvilket blev taget til følge. Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse, hvorefter lejerne flyttede. Boligretten fandt, at lejerne havde handlet ansvarspådragende ved at undlade at fraflytte lejemålet, og dømtes derfor til, at betale erstatning.

I henhold til dommen, finder boligretten, at lejerne har handlet ansvarspådragende ved at undlade at fraflytte lejemålet som aftalt i lejekontrakten. Lejerne dømmes derfor til, at betale erstatning. Denne fastsættes under hensyn til forskellen i salgsprisen på ejendommen, erstatningskrav fra tidligere købere og udgifter til advokatbistand. Det vil sige, at i tilfælde, hvor en lejer udsættes, og udsættelsen anses for at være berettiget, vil udlejer have mulighed for at kræve erstatning for de udgifter, der har været i forbindelse med sagen.⁹³

Når en ny lejer ikke kan tage lejemålet i brug til aftalt tid, påfører dette som udgangspunkt ikke udlejer et erstatningsansvar, jf. LL § 10, stk. 2. Denne regel er lempeligere i forhold til, hvad almindelige retsgrundsætninger omkring vanhjemmel ville komme frem til. Her ville det formentlig medføre et objektivt ansvar for udlejeren. At udlejerens erstatningsansvar her er lempet, hænger sammen med at lejeren ved aftalens indgåelse, er klar over, at udlejeren ikke kan stille ubetinget garanti for, at den tidligere lejer er fraflyttet som aftalt, men at der kan gå nogen tid inden udlejeren, ved hjælp fra fogeden, kan få udsat den tidligere lejer.⁹⁴ Derimod vil den nye lejer selv kunne rette et erstatningskrav mod den tidligere lejer.⁹⁵

⁹¹ Grubbe & Edlund, 2008, side 380.

⁹² Afgørelsen er tillige referet i GD 2003.33 V.

⁹³ Husen & flygare, 2003, side 24.

⁹⁴ Krag Jespersen m.fl., Karnov 2008, lejelovens § 10, stk. 2, note 90.

⁹⁵ Grubbe & Edlund, 2008, side 380.

7. Konklusion

I afhandlingen er behandlet problemstillinger, som både lejer og udlejer skal være opmærksomme på i forbindelse med en tidsbegrænset aftale. Det er ligeledes blevet behandlet, hvad der ifølge lovgivningen og retspraksis er gældende ret.

Det kan hermed konkluderes, at indgåelse af en lejeaftale som udgangspunkt reguleres af almindelige aftaleretlige principper. I de tilfælde hvor der ikke er truffet anden aftale mellem parterne, anvendes lejelovgivningens regler som udfyldende regler.

Lejelovens bestemmelse om tidsbegrænsede lejeaftaler er præceptiv efter sit indhold, hvorimod erhvervslejelovens § 63, stk. 2 og 3 er udtrykkelig præceptiv. Formålet med præceptiviteten er, at beskytte lejeren som den svagere part, idet bestemmelsen ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Ved indgåelse af en tidsbegrænset lejeaftale stilles, i henhold til lovens ordlyd, ingen specifikke krav til, hvordan den tidsbestemte periode defineres. Tendensen både i den lejeretlige litteratur og i retspraksis er dog, at en tidsbestemt aftale afgrænses ved datoer, men den kan ligeledes afgrænses af en begivenhed.

Tidsbegrænsede aftaler er som udgangspunkt uopsigelige i lejeperioden og ophører dermed først ved lejeperiodens udløb. Parterne kan dog aftale en opsigelsesadgang, således at lejer kan frigøre sig fra lejeaftalen. Samme mulighed kan gøre sig gældende for udlejer, men her gælder, at udlejer ikke kan frigøre sig fra aftalen med et kortere opsigelsesvarsel end hvad der er gældende for de tidsbestemte lejemål.

Boligretten har mulighed for, at tilsidesætte en tidsbegrænset aftale der ikke er begrundet i udlejers forhold. Boligretten skelner ikke mellem den første tidsbegrænsede aftale og de efterfølgende fortsættelser. Det afgørende er således om, udlejer kan påvise en rimelig begrundelse for tidsbegrænsningen. Der er ikke noget endegyldigt svar på, hvornår en tidsbegrænset aftale anses som værende begrundet i udlejers forhold, dette vil således bero på en konkret vurdering i hver enkelt sag, men det er tidspunktet for aftalens indgåelse der er afgørende. Umiddelbart vil et ønske om selv at bebo lejemålet eller et ønske om et fremtidigt salg være tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Dette samme vil være gældende i den situation, hvor udlejer i en periode tager job i udlandet eller udstationeres. I de tilfælde, hvor en tidsbegrænset aftale forlænges, skal hver enkelt aftale dog særskilt kunne begrundes for at den tidsbegrænsede aftale kan opretholdes.

En tidsbegrænset aftale kan som udgangspunkt ikke opnå erhvervsbeskyttelse, idet den er beskyttelse mod og erstatning for opsigelse. Lejer opsiges ikke i forbindelse med lejemålets aftalte ophør og derfor tages der ikke stilling til spørgsmålet om erstatning.

Ved bortfald eller tilsidesættelse af en tidsbegrænset aftale, finder erhvervslejelovens regler om genforhandlingsret anvendelse. Genforhandlingsretten er således aftalt uden at betingelserne for indgåelse af en genforhandlingsaftale reelt er indgået. Erhvervslejelovens bestemmelse er præceptiv, således at den ikke kan fraviges til skade for lejer, men bestemmelser hindrer ikke at den kan fraviges til fordel for lejer. Lejer kan således forsøge at udvide sine rettigheder i forhold udlejer eller søge at begrænse udlejers mulighed for, at forlange vilkårsændringer.

Det kan konkluderes, at udlejer ved lejeperiodens udløb skal opfordre lejer til at fraflytte lejemålet, såfremt lejemålet ikke skal fortsætte på opsigelsesvilkår. Opfordringen til fraflytning skal ske senest én måned efter lejeperiodens udløb i beboelseslejemål og senest tre måneder efter i erhvervslejemål. Opfordringen kan fremsættes efter lejeperiodens udløb, men inden fristens udløb. Opfordringen kan ligeledes være fremsat før den tidsbegrænsede aftales ophør.

Hvis der på tidspunktet for lejemålets ophør er forhandlinger i gang vedrørende en forlængelse af lejemålet, skal disse søges afsluttet inden periodens udløb. Fristen i LL § 80, stk. 2, kan således ikke suspenderes, pga. lovens præceptive ordlyd.

Det kan endvidere konkluderes, at lejer pådrager sig et erstatningsansvar for det tab udlejer må lide, såfremt han bliver boende efter lejeperiodens udløb. Udlejer vil dog ikke blive erstatningsansvarlig i det tilfælde, hvor en ny lejer ikke kan tage lejemålet i brug til aftalt tid. Den nye lejer vil i stedet kunne rette et erstatningskrav mod den nye lejer.

8. Summary

A fixed-term Tenancy agreement

The thesis treats Danish legislation with regard to a fixed-term tenancy agreement, moreover problematics of signing a fixed-term agreement – connected both to the residential tenant as well as to the business tenant.

The thesis has been a part of the Danish legislation since 1917, but the substance of the clause has changed several times.

From the thesis it is concluded, that signing of a tenancy agreement is regulated by general contract law principles. In cases where the parties have not reached agreement, rent regulation rules are used as supplementary rules

Fixed-term tenancy agreements are cancellable in the lease period unless otherwise agreed. The parties may agree on a termination of access, so the tenant can free itself from the tenancy agreement. The possibility may also occur for the landlord, but he must observe the period of notice in the Danish rent legislation.

The Danish Court of Housing has the opportunity of overriding a fixed-term tenancy agreement that is not justified by the relationship of the landlord. Whether a fixed-term tenancy agreement is sufficiently justified by the relationship of the landlord is based on a specific assessment but it is the time of the conclusion that is essential.

The landlord shall encourage the tenant to move out when the rental period expires if the lease shall not continue on the termination conditions. The encouragement to move out must be submitted no later than one month before the lease expires in residential leases and no later than three months before the lease expires in commercial leases.

9. Litteraturliste

Bøger:

- Andersen, Mads Bryde, *Grundlæggende aftaleret*, 2002, Gads Forlag
- Eyben, Bo Von & Isager, Helle, *Lærebog i erstatningsret*, 6. udg., 2007, Jurist- og Økonomforbundets forlag.
- Gesner, Niels, *Erhvervslejeret*, 1993, Erhvervsforlaget – Nyt Juridisk Forlag.
- Gomard, Bernhard, *Obligationsret 1. del*, 1998, Jurist- og Økonomforbundets forlag.
- Henriksen, Preben Bang & Stephan Muurholm, *Erhvervslejeretten*, 1997, Nyt Juridisk Forlag.
- Husen, Anne Louise & Flygare, Tove, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, 2003, Lejelovens bestemmelse om tidsbegrænsede lejeaftaler er præceptive efter sit indhold, hvorimod erhvervslejelovens § 63, stk. 2 og 3 er udtrykkelig præceptiv Forlaget Thomson.
- Jespersen, Halfdan Krag, *Lejeret 1*, 1989, Jurist- og Økonomforbundets forlag.
- Jespersen, Halfdan Krag m.fl., *Karnov xxxx – Leje- og boliglove*, 2007, Forlaget Thomson
- Kallehauge H. & Blom, Arne, *Kommentar til lejelovene I*, 1980, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck A/S.
- Laursen, Karin, *Erhvervslejeret*, 2003, Ejendomsforeningen Danmark og J.H. Schultz Information A/S.
- Lyngsø, Preben, *Afbestillingsret*, 1971, Juristforbundets forlag.
- Madsen, Palle Bo m.fl., *Formueretlige emner*, 5. udgave, 2007, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Wegener, Morten, *Juridisk metode*, 3. reviderede udgave, 2000, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Love:

Lov nr. 589 af 30. november 1917 om fastsættelse af husleje

Lov nr. 401 af 30. juli 1918 om fastsættelse af husleje

Lov nr. 150 af 1. april 1921 vedrørende boligforholdene

Lov nr. 54 af 23. marts 1937 om leje

Lov om leje af 14. juni 1951

Lov nr. 116 af 15. april 1955

Lov om leje nr. 355 af 27. december 1958

Lov nr. 23 af 14. februar 1967

Lov nr. 237 af 8. juni 1979

Lov nr. 934 af 20. december 1999 om leje af erhvervslokaler mv.

Lovbekendtgørelse nr. 188 af 27. februar 2007 om leje

Forarbejder:

Rigsdagstidende, 1935-36, tillæg A

Rigsdagstidende, 1948-1949, tillæg A.

Folketingstidende, 1999-2000, tillæg A.

Artikler:

- Edlund, Hans Henrik: Erhvervsjuridisk tidsskrift 2006.296: Udtræden eller tilpasning af langvarige erhvervskontrakter.
- Edlund, Hans Henrik: T:BB 2007.458: Lejerens førtidige afbrydelse af uopsigelige lejeaftaler.
- Faber, Louise: Manuskript til Genforhandlingsret og andre vilkårsændringer, fra Kompendium i lejeret 2008.
- Faber, Louise: U 2004.321 B: Genforhandlingsaftalens gyldighed i henhold til ELL § 14, stk. 3.
- Hansen, Kim G.: T:BB 2001.112: Viceværtlemål samt arbejder- og funktionærboliger.
- Mortensen, Peter: T:BB 2004.95: Annullation af uopsigelige lejeaftaler – en kommentar til T:BB 2002.211 Ø.

10. Domsregister

Ugeskrift for Retsvæsen

U 1941.207 V
U 1943.231 H
U 1943.544 H
U 1945.1100 H
U 1948.519 V
U 1949.925 V
U 1950.392 V
U 1962.903 V
U 1964.169 V
U 1979.237 Ø
U 1989.915 H
U 1996.461 Ø
U 1998.1249 Ø
U 2002.1109 Ø
U 2004.712 Ø
U 2004.1190 V
U 2006.1632 V
U 2006.1899 V

Grundejernes Domssamling

GD 1993.8 Ø
GD 1995.21 B
GD 1996.45 Ø
GD 1997.17 V
GD 2000.7 Ø
GD 2000.39 Ø
GD 2004.3 Ø

Fagligt Nyt

FN 1999.25 V
FN 1999.303 ØLK

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

T:BB 1998.167 B
T:BB 1999.329 V
T:BB 2000.444 V
T:BB 2000.479 Ø
T:BB 2002.31 Ø
T:BB 2002.372 B