

Betydningen af lejelovens § 5, og den afledte betydning for typeformularens § 11.

”Under hvilke omstændigheder vil vilkår i en lejeaftale, herunder vilkår anført under § 11 i typeformular A, 9. Udgave, blive tilsidesat som ugyldig i henhold til lejelovens § 5, og hvilke forhold tillægges betydning ved vurderingen heraf.”

Christian Jørgen Schou & Steffen Mejer Jørgensen

Titleblad

Uddannelsessted: Aalborg Universitet

Projekt: Kandidatspeciale

Forfattere: Christian Jørgen Schou (Jura) – 2012-4706
Steffen Mejer Jørgensen (HA-Jura) – 2013-7286

Titel: Betydningen af lejelovens § 5, og den afledte betydning for typeformularens § 11.

Engelsk titel: The significance of the Danish Rent Act section 5, and its derived influence on the authorised form A 9th edition section 11.

Vejleder: Gry Stikling Hermansen

Dato: 17. maj 2018

Anslag: 155.692 á maksimalt 168.000

Antal afleverede sider: 57

<u>1. INDLEDNING.....</u>	<u>5</u>
1.2 AFHANDLINGENS PROBLEMFOMULERING.....	5
1.3 AFHANDLINGENS OPBYGNING.....	6
1.4 ABSTRACT.....	6
1.5 AFGRÆSNING.....	7
1.6 METODE.....	8
<u>2. OVERBLIK OVER LEJEKONTRAKTER FOR BEBOELSE.....</u>	<u>9</u>
2.1 SKRIFTLIGHEDSKRAV I LEJELOVENS § 4.....	9
<u>3. DE TO FREMTRÆDENDE FORMER FOR LEJEKONTRAKTER.....</u>	<u>10</u>
3.1 FLEKSIBILITETEN I EN INDIVIDUEL LEJEKONTRAKT.....	10
3.2 BLANKETTER OG DEFINITIONEN HERFOR.....	11
<u>4. LEJELOVENS § 5.....</u>	<u>11</u>
4.1 § 5, STK. 1 – FREMHÆVELSESKRAVET.....	11
4.1.1 LITTERATUR.....	11
4.1.2 DOMSANALYSER OMKRING FREMHÆVNING.....	13
4.1.3 FREMHÆVELSESKRAVET I 1940'ERNE.....	13
4.1.3.1 U1941.153Ø.....	14
4.1.3.2 U1945.1145/2Ø.....	15
4.1.4 FREMHÆVELSESKRAVET I ANDEN HALVDEL AF DET TYVENDEÅRHUNDRED.....	16
4.1.4.1 U1962.899V.....	16
4.1.4.2 U1988.973Ø.....	17
4.1.5 FREMHÆVELSE I NULLERNE OG FREM.....	18
4.1.5.1 U2006.1899V.....	19
4.1.5.2 TBB2010.489.....	20
4.2 § 5.2 – AUTORISATIONS-KRAVET VED ANVENDELSE AF BLANKETTER.....	24
4.2.1 LITTERATUR.....	24
4.2.2 DOMSANALYSER I HENHOLD TIL AUTORISATIONS-KRAVET.....	24
4.2.2.1 U2014.2370H.....	24
4.2.3 ÆNDRINGER I EN AUTORISERET BLANKET.....	27
4.2.3.1 TBB2016.611.....	27

4.3 § 5.3 ENSARTEDE LEJEVILKÅR	28
4.3.1 LITTERATUR	28
4.3.2 DOMSANALYSE AF ENSARTEDE LEJEVILKÅR	29
4.3.2.1 U2014.2022H.....	29
<u>5. TYPEFORMULAR</u>	<u>30</u>
5.1 BESKRIVELSE AF NUGÆLDENDE TYPEFORMULAR.....	30
5.1.1 § 1 - PARTERNE OG DET LEJEDE.....	31
5.1.2 § 2 LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OG OPHØR.....	31
5.1.3 § 3 BETALING AF LEJE	32
5.1.4 § 4 DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE	32
5.1.5 § 5 VARME, KØLING, VAND OG EL	33
5.1.6 § 6 FÆLLES ELEKTRONISKE INSTALLATIONER	33
5.1.7 § 7 LEJEMÅLETS STAND VED INDFLYTNING	33
5.1.8 § 8 VEDLIGEHOLDELSE.....	34
5.1.9 § 9 INVENTAR	34
5.1.10 § 10 BEBOERREPRÆSENTATION, HUSDYRHOLD, HUSORDEN OG ØVRIGE OPLYSNINGER OM DET LEJEDE.....	35
Beboerrepræsentation	35
Husdyrhold.....	35
Husorden.....	35
5.1.11 § 11. SÆRLIGE VILKÅR	35
<u>6. § 11 SOM EN INTEGRERET ELLER ENKELTSTÅENDE AFTALE.....</u>	<u>36</u>
6.1 DOMSANALYSER AF § 11 TILHØRSFORHOLD TIL DE ØVRIGE BESTEMMELSER.....	36
6.1.1 U2006.1325V	36
6.1.2 TBB2012.620	39
6.1.3 U2015.3294/2H.....	42
6.2 ARGUMENTER FOR, AT § 11 IKKE SKAL ANSES SOM EN INTEGRERET DEL AF TYPEFORMULAREN..	47
6.2.3 RETSPRAKSIS	48
6.2.4 FUNKTIONALITETEN I TYPEFORMULARENS § 11	48
6.2.5 BETINGELSERNE I TYPEFORMULARENS § 11 ER AFTALT INDIVIDUELT	49
6.2.6 OPSAMLING PÅ ARGUMENTER FOR § 11 SOM ET INDIVIDUELT KONTRAKTFORHOLD	49
6.3 ARGUMENTER FOR AT § 11 SKAL ANSES SOM INTEGRERET I TYPEFORMULAREN.	50
6.3.1 TYPEFORMULAREN SOM ET SAMLET DOKUMENT.....	50

6.3.2 INDLEDNINGEN TIL TYPEFORMULARENS § 11 OVERHOLDER LEJELOVENS § 5, STK. 1.....	51
6.3.3 VILLE TYPEFORMULAREN STADIG VÆRE GYLDIG UDEN § 11?.....	51
6.3.4 RETSPRAKSIS.....	52

<u>7. KONKLUSION</u>	<u>52</u>
----------------------------	-----------

<u>LITTERATURLISTE.....</u>	<u>54</u>
-----------------------------	-----------

BØGER OG ARTIKLER	54
DEN STORE DANSKE: RETSDOGMATIK. UDGIVET AF JØRGEN DALBERG-LARSEN.	54
RETSINFORMATION: BEKENDTGØRELSE OM AUTORISEREDE STANDARDBLANKETTER FOR LEJEaftALER. UDGIVET AF TRANSPORT-, BYGNINGS- OG BOLIGMINISTERIET.	54
BIRK, MARTIN M.FL.: LEJELOVEN MED KOMMENTARER.	54
MUNK-HANSEN, CARSTEN: RETSVIDENSKABSTEORI.....	55
HUSEN, PERNILLE M.FL.: BOLIGLEJEMÅL.....	55
HUSEN, PERNILLE M.FL.: BOLIGLEJEMÅL. BIND 2.....	55
BIRK, MARTIN: ANVENDELSE AF STANDARDLEJEaftALER SET I LYSET AF NYERE PRAKSIS	55
KIER, SUSANNE: FORTOLKNING OG UDFYLDNING AF BOLIGLEJEaftALER.	55
GRUBBE, NIELS: TYPEFORMULARER OG BLANKETTER I BOLIGLEJEMÅL.	55
DOMS REGISTER:	55
UGESKRIFT FOR RETSVÆSEN.....	55
TIDSSKRIFT FOR BOLIG- OG BYGGERET.....	56
TYPEFORMULAR.....	56
TYPEFORMULAR A, 9.UDGAVE.	56
BEKENDTGØRELSE OM AUTORISEREDE STANDARDBLANKETTER FOR LEJEaftALER.....	56
BEKENDTGØRELSE AF LOV OM LEJE.	56

1. Indledning

Der er ikke mange i Danmark, som ikke har oplevet på et eller andet tidspunkt i deres liv, at skulle bo til leje i større eller mindre omfang. Det er også på den baggrund, at lovgivningen vægter dens bestemmelser til mere at beskytte lejeren end udlejeren. Dette følger, af det danske princip om at vi som samfund ønsker at beskytte den svage part i et kontraktforhold, dette gælder både i den almindelige obligationsret og inden for lejeretten.

Dette beskyttelseshensyn er blandt andet tilkendegivet ved lejelovens § 5, som sætter krav til indhold og udformningen af lejekontrakter, og som er denne afhandlings omdrejningspunkt. Dette bliver operationelt ved, at lejelovens § 5 indeholder krav om, at en blanket for at være gyldig skal være autoriseret, samt at forhold som går videre end hvad der følger af loven, skal være fremhævet. Dette sætter nogle standarder, som er særdeles vigtige, da der i lejeloven ikke er mulighed for at fravige den ved aftale jf. lejeloven § 8.

Indholdet af lejelovens § 5 har ikke ændret sig synderligt meget siden den oprindelige lejelovens ikrafttræden i 1937. Dette medfører således, at der inden for lejelovens § 5 regulerings område har været rig mulighed for, at domstolene kunne finde den rette anvendelse af bestemmelsen. Det har dog imidlertid vist sig, at der igennem tiden har været ændringer i opfattelsen af bestemmelsens betydning med betydning for udfaldet i de respektive domme.

Når der indgås et lejeforhold, som vedrører leje af fast ejendom til beboelse, er den mest almindelige fremgangsmåde at benytte den autoriserede typeformular. Typeformularen er den blanket som henvises til i lejelovens § 5, stk. 2, hvilket er den eneste form for blanket som kan anvendes gyldigt i Danmark. Typeformularen indeholder fortrykte bestemmelser og vilkår, som er en medvirkende faktor til at gøre aftale indgåelsen nemmere og mere gnidningsfrit for både lejer og udlejer. En af typeformularens bestemmelser er § 11, hvis anvendelse er, at indeholde de særlige vilkår som bliver individuelt aftalt vedrørende lejemålet. Selve typeformularens § 11 har i nyere tid været genstand for en ændring i opfattelse af betydning, hvilket vil blive analyseret og undersøgt i denne afhandling.

1.2 Afhandlingens problemformulering

I denne afhandling vil følgende problemformulering blive besvaret:

”Under hvilke omstændigheder vil vilkår i en lejeaftale, herunder vilkår anført under § 11 i typeformular A, 9. Udgave, blive tilsidesat som ugyldig i henhold til lejelovens § 5, og hvilke forhold tillægges betydning ved vurderingen heraf.”

1.3 Afhandlingens opbygning

Afhandlingen tager sit standpunkt i betydningen af lejelovens § 5, herunder hvordan bestemmelsen regulerer lejekontrakter som udarbejdet på blanketter og typeformularen. Afhandlingen er inddelt i 5 afsnit, som hver især vil være en medvirkende faktor, til at give et samlet overblik over omfanget af reguleringen, som følger af lejelovens § 5 og de blanketfejl som følge heraf.

For at besvare afhandlingens problemformulering fyldestgørende, vil der blive redegjort kort for indgåelse af lejekontrakter, samt hvilke forskellige typer beboelses lejekontrakter som finder anvendelse. Dette vil blive behandlet i afhandlingens første afsnit

Det andet afsnit vedrører lejelovens § 5, som igen er inddelt i tre underafsnit, hvilke er bestemmelsens tre stykker. Hvert stykke består af en teoretisk beskrivelse af området efterfulgt af en til flere domsanalyser, hvilke vil medvirke til, at klarlægge domstolenes anvendelse af det konkrete stykke af bestemmelsen

I det følgende og tredje afsnit, vil typeformularen blive undersøgt. For at give overblik over hvad som er reguleret i typeformularens 11 paragraffer, vil hver bestemmelse blive beskrevet kort. Dette fører til gennemgangen af § 11, som er hovedindholdet i det følgende afsnit.

Som nævnt omhandler det næste afsnit typeformularens § 11, som indeholder de særligt aftalte vilkår og om hvorvidt denne bestemmelse er en integreret del af typeformularen, eller at § 11 skal anses som et selvstændigt aftaleforhold. Dette vil blive belyst ved hjælp af domsanalyser og en efterfølgende diskussion, hvor der vil blive fremlagt argumenter for og imod.

Som en opsummering, vil der til sidst i afhandlingen være en konklusion, som sammenkobler afhandlingens indhold og resultater, til en samlet besvarelse af afhandlingens problemstilling.

1.4 Abstract

In Denmark most people, at some point in their lives, will experience a period of having to hire or rent an apartment or similar living space. It is in consideration of this fact that specific legislation adds importance to the legislative measures already contained within the Danish Rental Act, concerning the protection of the tenant. It is implied by the Danish principle which states that society wishes to protect what could otherwise become an unfair condition of the contract agreement.

This consideration of protection is, among other things, notable in the Danish Rent Act article 5, which influences contain requirements to the content and layout of tenancy agreements. The Danish Rent Act article 5 is the main subject of this thesis. This is relevant because the Danish Rent Act article 5 contains a requirement which states that, in order to be considered valid, a tenancy agreement

must be formalised and authorised and any legislative measures which are more burdensome than those required by the Danish Rent Act must be emphasised and highlighted.

When a tenancy agreement is concluded in Denmark, the most common procedure is to use the authorised form A, 9th edition, which is the document referred to in the Danish Rent Act article 5 part 2, which is the only document in Denmark which can be used as tenancy agreement. The authorised form A, 9th edition contains pre-printed regulations and terms whose role is to make it simpler and less complicated for the landlord and tenant to make a tenancy agreement. One of the sections in the authorised form A, 9th edition, is article 11, the object of which is to contain all the special terms concerning the leased premises, which the landlord and the tenant have agreed upon at the conclusion of the negotiation of the tenancy agreement.

In conclusion, the state of the law regarding the Danish Rent Act comes under the overall jurisdiction of the Supreme Court. However, much of its ruling is based on previous specific assessments which have resulted from former judgments and decisions on previous individual cases. It can therefore be concluded that the state of the law regarding the Danish Rent Act article 5 is based on previous law assessments, which will have differed from suit to suit. Consequently, the final understanding concerning the authorised form A, 9th edition, is that article 11 must be an individual contract which should not be included in the authorised form and thus becomes the basis for article 11, because it is based on a specific assessment where the content and visuals will determine the outcome on a case to case basis.

1.5 Afgræsning

Specialet vil udelukkende forholde sig til lejelovgivning omkring beboelses lejemål, det vil blandt andet betyde, at der ikke vil blive taget stilling til erhvervslejeloven. Der er deslige heller ikke taget stilling til tidligere typeformularer, hvorfor afhandlingen udelukkende vil tage udgangspunkt i den nuværende typeformular A, 9. Udgave, fra 2015. Når der i afhandlingen blot henvises til blanketten, er det ud fra afsnittets historiske kontekst, enten den nuværende gyldige blanket: Typeformular A, 9. udgave af 1. juli 2015, eller en af de forrige autoriserede, som var gældende på daværende tidspunkt.

Som følge af der i 2015 var en ændring i lejeloven, vil det kort blive beskrevet, hvordan typeformularen var anvendelig i overgangsperioden frem til 1. oktober 2015. Dette vil blive inddraget, da dette til stadighed er relevant i lejekontrakter udarbejdet før og i overgangsperioden.

Der vil i afhandlingen kort blive beskrevet, hvad retsstilling er for lejekontrakter, som ikke er udarbejdet på typeformularen. Begrundelsen for, at begrænse dette afsnits omfang skyldes, at

afhandlingens hovedformål er, at beskrive blanketfejl som kan opstå i typeformularen med hjemmel i lejelovens § 5.

For at redegøre for retsområdet, vil der i afhandlingen være foretaget nogen domsgennemgange, som på hver sin måde er med til, at give et samlet overblik vedrørende retsstillingen for blanketfejl, som følger af lejelovens § 5. De i afhandlingen gennemgående domme, er som følger:

U1941.153.Ø, U1945.1145/2Ø, U1962.899V, U1988.973Ø, U2006.1899V, TBB2010.489, U2014.2370H, TBB2016.611, U2014.2022H, U2006.1325V, TBB2012.620 og U2015.3294/2H.

Disse domme, er valgt ud fra en kvalitativ udvælgelse, hvorfor andre domme inden for dette retsområde, ikke vil blive redegjort for eller indgå i afhandlingen.

1.6 Metode

I forbindelse med udarbejdelsen af denne afhandling, har den retsdogmatiske metode fundet anvendelse, da formålet med afhandling har været, at klarlægge gældende ret ud fra analyser og beskrivelser af retsområdet.¹ Det retsområde, som er under behandling, er lejeloven med fokus på lejelovens § 5 og dens betydning i henhold til blanketfejl, herunder særligt typeformularens § 11. Det vil nedenfor blive identificeret hvilke retskilder, som vil blive benyttet ved udarbejdelsen af denne afhandling.

Retsdogmatisk metode er retsvidenskabelig metode, der indeholder virkemidler, som kan medvirke i undersøgelsen af gældende ret. Metoden indebærer beskrivelser, fortolkninger og systematisering af gældende ret.²

Ved udarbejdelsen af denne afhandling, har de almindelige retskilder fundet anvendelse. Den vigtigste retskilde i forhold til udarbejdelsen af denne afhandling har været loven, nærmere præciseret ved lov om leje jf. lovbekendtgørelse nr. 809 af 1. juli 2015. Lov om leje Vil herefter blive benævnt som lejeloven. I lejeloven vil det første kapitel finde anvendelse, herunder særligt lejelovens § 4 og 5 om skriftlighedskravet og krav til blanket til anvendelse inden for boliglejerforhold.

Som en naturlig efterfølger til loven som retskilde findes bekendtgørelser. I forbindelse med udarbejdelsen af denne afhandling, har ”Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler”, BEK nr. 790 af 15/06/2015, fundet anvendelse i forbindelse med gennemgangen af typeformularens § 11.³

¹ Munk-Hansen, Carsten: Retsvidenskabsteori. Side 202-203.

² Den Store Danske: Retsdogmatik. Udgivet af Jørgen Dalberg-Larsen

³ Retsinformation: Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

Den næstmest anvendte retskilde, er retspraksis, som er en medvirkende faktor til, at beskrive hvordan retstilstanden er i henhold til hvordan domstolene forholder sig til området. Den anvendte retspraksis stammer fra Ugeskrift for Retsvæsen og Tidsskrift for Bolig- og Byggeret. Ved udvælgelsen af de gennemgåede domme, er der lagt vægt på en kvalitativ udvælgelse for, at synliggøre afsnittes område bedst muligt.

I henhold til den redegørende del af afhandlingen, vil der blive anvendt faglitteratur, samt artikler, hvis indhold har relevans for afhandlingen. Anvendelsen af faglitteratur, er i sig selv ikke en retskilde, men da den anvendte litteratur er baseret på retsvidenskab, findes den at være anvendelig til afhandlingens formål.

Hvor det i afhandlingen har været naturligt, er der anvendt citation fra de anvendte retskilder. Noteringen for at der er foretaget en citation er, at det citerede er skrevet med kursiv mellem to anførselstegn. Som henvisning til hvor det citerede stammer, vil det enten i den nærliggende tekst, eller i en fodnote være henvist hvorfra citatet stammer.

2. Overblik over lejekontrakter for beboelse

I det første kapitel, vil det blive undersøgt, hvordan den almindelige lejekontrakt, som anvendes i henhold til almindelige lejeforhold, er reguleret.

Lejeloven er en samling af bestemmelser, omkring leje af beboelses ejendom. Loven indeholder en lang række beskyttelses præskriptive regler, som sætter lejeren i bedre forhold, end der måtte antages, at være ved aftale frihed.

Det næste som vil blive gennemgået, er skriftlighedskravet i henhold til lejekontrakter. Dette er en relevant undersøgelse, da mediet, henholdsvis mundtligt og nedskrevet, som er anvendt til lejekontrakter er en underliggende faktor for alle lejekontrakter.

2.1 Skriftlighedskrav i lejelovens § 4

Der findes ikke noget formkrav om, hvordan en lejeaftale skal indgås. Det skal dog forstås på den måde, at såfremt en af parterne ønsker lejeaftalen udformet skriftlig, så er det bindende for den anden part, at lade lejeaftalen udfærdige på skrift jf. Lejelovens § 4, stk. 1.

LL § 4 – ”En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.”⁴

Det er i den situation, at typeformularen bliver relevant, da størstedelen af lejeaftaler bliver indgået på blanketter. Den typeformular, som anvendes på nuværende tidspunkt, er typeformular A, 9. Udgave.

⁴ <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=173642>

Den blev godkendt af Ministerium for By- Bolig- og Landdistrikter i år 2015 og den fandt sin anvendelse efter 1. juli 2015.

Da lejeloven, har mange både deskriptive og præceptive regler, bliver det meget vigtigt, at klarlægge, hvilke af disse regler som kan fraviges ved aftale, og hvilke der ikke kan. For at opklare hvilke paragraffer som lovligt kan fraviges, skal den sidste paragraf i hver af lejelovens kapitler undersøges, da det systematisk, er der den oplysning er placeret. Det skal i den her sammenhæng, nævnes dobbelt fremhævelseskravet. Det bestemmer, at såfremt der i lejekontrakten skal foretages afvigelser i forhold til, hvad der følger af lejeloven, skal det fremhæves med en særlig typografi. Den særlige typografi, skal gøre det let at identificere, at der er noget som skal undersøges nærmere. Fremhævelseskravet, er et udtryk for et beskyttelseshensyn, som skal varetage lejers krav. Dette fører dernæst over til de forskellige udgangspunkter, som en lejekontrakt kan være udarbejdet på⁵.

3. De to fremtrædende former for lejekontrakter.

I forbindelse med udarbejdelsen af lejekontrakter til beboelse, er der typisk to forskellige metoder, som anvendes: Den individuelt udarbejdede, og den som er baseret på den autoriserede typeformular. Disse to metoder, vil blive redegjort for neden under, hvor både fordele og ulemper vil blive gennemgået.

3.1 Flexibiliteten i en Individuel lejekontrakt

I et lejeforhold vedrørende fast ejendom, kan der være mange små faktorer, som gør at en fuld individualiseret lejekontrakt, vil medføre et mere præcis indhold, skræddersyet til lejer og udlejerens ønsker. Flexibiliteten kan dog medføre, at der ligeledes bliver en tvivlssituation om, hvilke rettigheder og hvilke pligter, der er pålagt aftalens parter. For at dette kan klarlægges, må der foretages en analyse af kontraktens indhold. Det omfatter, hvad der har været meningen med aftalen samt, hvad der kan udledes af det skrevne. Dette er henholdsvis ordlydsfortolkning og formålsfortolkning. Denne fortolkning kan i bedste fald medføre en retsstilling, som stemmer overens med, hvad parterne havde aftalt. Det er dog, som med al fortolkning muligt, at der opstå tvivl om aftalens indhold, hvilket kan medføre en retsstilling, som ikke stemmer overens med, hvad parterne ønskede.

Når denne form for lejekontrakt vælges, er det aftalelovens regler, som finder anvendelse, kombineret med de almindelige regler for fortolkning. Det vil sige, at såfremt at der er noget i kontrakten som ikke er beskrevet og taget højde for, må det falde tilbage på grundlaget som kontrakten er udarbejdet på. Det kunne være et udkast, med håndskrevne noter eller en e-mail, hvor en af parterne har gjort det

⁵ Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemål. Side 57-58. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

klart, hvordan denne ønsker, at retstillingen skal være. Såfremt det ikke er muligt med udfyldning, gennem hvad parterne har kunnet bevise, må der enten foretages en udfyldning med hvad parterne kan blive enige om, ellers må man bede en domstol komme med en afgørelse. Et eksempel på en fælles konsensus kunne være, at parterne aftalte, at lejeloven fandt anvendelse, hvis en situation viste sig ikke, at være internt reguleret i aftalen.

3.2 Blanketter og definitionen herfor

Lejelovens § 5 stk. 1 til 3 fastsætter reglerne for, hvornår der er tale om en blanket, og for hvornår sådanne kan betegnes som værende gyldigt autoriseret⁶. Udgangspunktet inden for lejeretten er, at alle aftaler er individuelt udarbejdet. Fordi der indenfor lejeret ikke er noget skriftlighedskrav til lejekontrakter, medfører det således, at anvendelsen af typeformularen først finder anvendelse, såfremt en af parterne ønsker, lejeaftalen nedfældet på skrift. Mulighed for at kræve lejeaftalen udarbejdet på skrift, kan kræves af begge parter med hjemmel i LL § 4. Ved at en lejeaftale får et mere standardiseret udtryk, både visuelt og materielt, er der mere der taler for, at lejekontrakten tendensers, til at være en blanket. Der er per definition tale om en blanket, når vilkår for lejer findes, at være ens med andre i den samme ejendom, samt at lejekontrakten af fremtræden og virke får et udtryk som standardiseret.⁷

Ved at forhold vedrørende typeformularen er reguleret af lejelovens § 5, vil denne bestemmelse og dennes betydning blive gennemgået i de efterfølgende afsnit.

4. Lejelovens § 5

Lejelovens § 5, består af 3 stykker, som hver især har en betydning for forhold vedrørende typeformularen. Det første stykke omhandler, at der er et krav til fremhævelse såfremt vilkår som er indsat er mere byrdefulde for lejer, end hvad der fastsat ved lov. Det næste stykke i § 5, vedrører autorisationskravet, såfremt en blanket anvendes i forbindelse med en lejekontrakt. Det tredje og sidste stykke i § 5, omhandler lejekontrakter med ensartede vilkår.

4.1 § 5, stk. 1 – Fremhævelseskravet

4.1.1 Litteratur

I aftaler indgået via standardiserede lejekontrakter, her primært typeformular, kommer der et krav om fremhævelse af Lejelovens § 5, stk.1. Lejelovens § 5, stk. 1 lyder som følger: *”Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelserne, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.”*⁸

⁶ Husen, Pernille m.fl.: *Boliglejemål*. Side 58-61. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

⁷ Edlund, Hans og Nils Grubbe: *Bolig lejeret*. Side 65. 2. udg. Karnov Group Denmark, 2015.

⁸ <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=173642>

Formålet med denne bestemmelse er, at lejer skal have mulighed for, at være mere opmærksom ved leje aftalens indgåelse. Ved fremhævelse har lejeren mulighed for, at danne sig et overblik, over hvorvidt der er nogle betingelser i kontrakten, som stiller lejer i en mere byrdefuld relation, end bestemmelserne i lejeloven almindeligvis ville have medført. Hertil skal henvises til tidligere, hvor der blev nævnt, at mange regler i lejeloven er præceptive og derfor ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren⁹.

Når en udlejer, der anvender blanketter, ønsker at indføre vilkår, som tillægger lejeren større forpligtelser end hvad der følger af lejeloven, skal der ske en fremhævelse af disse vilkår, for at dette kan anses som gyldigt. Dette kan opdeles i tre områder, som hver især er med til, at bringe klarhed over hvad der gælder. De dele af paragraffen der skal udlægges er: ”Pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder”, ”Loven” og ”Fremhæves”¹⁰

For det første skal det undersøges hvorvidt det vilkår, som er blevet indsat forringer lejers retstilling. Dette skyldes, at der ikke er noget sted i lejeloven, som angiver et krav om, at det er alle ændringer der skal fremhæves, kun de som forringer lejers retsstilling. Men da det ikke altid er til at forudse, hvad der er byrdefulde vilkår og hvad der ikke er, må der tages udgangspunkt i hvad parterne måtte have vidst, da de indgik lejekontrakten med det særlige vilkår.

Dernæst skal det undersøges hvad der menes med ”Loven”. Det kan uden tvivl konstateres, at de love der her henvises til, må være lejeloven, boligreguleringsloven samt bekendtgørelser med hjemmel i disse love. Det kan dog diskuteres, hvorvidt det ville være passende, at ”Loven” ligeledes omfattede andre lignede love, men på nuværende tidspunkt er der ikke holdepunkt for dette. I og med der her er tale om en betingelse, som ikke reelt påvirker det materielle indhold af en kontrakt, må det kunne kategoriseres som et formelt krav til blanketter, som kræver sikker lovhjemmel.¹¹

Det sidste der skal udlægges, er den reelle fremhævelse af de vilkår, som går videre end hvad loven medfører. Når der i loven angives, at der skal laves fremhævelse, kunne det lede tankerne hen på, at dette ville være opfyldt med en hver form for fremhævelse. Dette er dog ikke korrekt. For at der er lavet en korrekt fremhævelse, skal der laves dobbelt fremhævelse.¹² Dette medfører for det første, at det vilkår som stiller lejere ringere, er fremhævet på en måde, ved hjælp af typografiske virkemidler. Dette kunne for eksempel gøres ved, at vilkåret blev skrevet med fedtype eller kursivskrift. Det er ligeledes muligt at fremhæve ved hjælp af en anden skrifttype, såfremt denne adskiller sig tydeligt fra, hvad der ellers anvendes i kontrakten. Ved kravet om dobbelt fremhævelse, er der ligeledes et krav om, at det skal fremgå, at lejekontrakten indeholder ufordelagtige vilkår, som går ud over, hvad der

⁹ Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemål. Side 61-65. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

¹⁰ Birk, Martin: Anvendelsen af standardlejeaftaler set i lyset af nyere praksis. I: Tidsskrift for Bolig- og Byggeret, 2006

¹¹ Edlund, Hans og Nils Grubbe: Bolig lejeret. Side 73. 2. udg. Karnov Group Denmark, 2015

¹² Der er en dom som U 1962 899 og DEN FORÆLDELDE s. 55

gælder i henhold til lejelovens deklaratoriske regler. Der er ved dette krav, til en orientende fremhævelse, ikke noget som bestemmer, at der ligeledes skal informere om, hvad den pågældende retsstilling havde været, såfremt det ændrede vilkår ikke havde været en del af lejekontrakten.¹³

Det er derfor også vigtigt, at nævne, at trods kravet om fremhævelse, så er det ikke tilladt at fremhæve alle lejekontraktens bestemmelser. Det ville da resultere i princippet om: ”Hvis alt er fremhævet, er intet fremhævet”, og derfor ville det falde tilbage på, at de vilkår som er mere byrdefulde end lejeloven, ville være ugyldige.

Overholdes fremhævelseskravet ikke, og er lejer blevet stillet ringere end bestemmelserne i lejelovgivningen, kan det medføre at udlejer mister retten til, at påberåbe sig disse aftaler om fravigelse. Dette kan blandt andet være kravet om istandsættelse af lejemålet ved lejemålets ophør. Fremhævelseskravet gælder for lejekontraktens fortrykte vilkår, som eksempel herpå kan nævnes blankettens § 1-10, som bare er afkrydsning. Herefter kommer § 11, hvor overskriften er fremhævet, fordi det er her, fravigelser til boliglovgivningen vil være placeret. Fremhævelseskravet formodes ikke at gælde for typeformulærens § 11, da lejer inden lejeindgåelsen har mulighed, for at læse § 11 igennem, og eventuelt forhandle vilkårene i dette punkt. Hvorvidt der er krav om fremhævning som følger af den lovgivning, der var gældende på daværende tidspunkt, kan illustreres ved TBB2007.31. Denne sag omhandler, hvorvidt en udlejer kunne gøre et vedligeholdelseskrav gældende angående ruder. Lejer påstod, at dette ikke var fremhævet i lejekontrakten og derfor kunne udlejer ikke forlange, at lejer skulle betale. Da lejeaftalen var indgået før ændringerne i lejelovens § 20, som fandt sted 1. juli 1994, fandt Østre Landsret, at aftalen skulle følge loven fra aftale tidspunktet¹⁴

4.1.2 Domsanalyser omkring Fremhævning

Som beskrevet tidligere i afhandlingen, er der mere end en måde, hvorpå vilkår i typeformulæren eller typeformulæren som helhed ville kunne bortfalde. Dette omfatter ligeledes reglen, om vilkår som går videre end, hvad der følger af loven, skal være dobbelt fremhævet, for at være gyldig mod lejer. Der er for så vidt ikke meget tvivl om, hvad dobbelt fremhævning kan være, når retspraksis undersøges. Dette vil blive undersøgt i dette afsnit, hvor nuancerne for fremhævning vil blive klarlagt, ved at se på, hvordan princippet anvendes i praksis.

4.1.3 Fremhævelseskravet i 1940'erne

Princippet om fremhævelse af vilkår, som går længere end hvad der følger af loven, har i lang tid været brugt i Danmark. Dette illustreres med de to følgende doms gennemgange, som begge er fra

¹³ Grubbe, Niels: Typeformularer og blanketter i boliglejemål. I: Tidsskrift for Bolig- og Byggeret, 2016

¹⁴ Dom Karnov

1940'erne. Disse er stadig relevante, da de indeholder viden om, hvordan fremhævelse har udviklet sig fra dengang til i dag.

4.1.3.1 U1941.153Ø.

Den første dom, der skal undersøges er U1941.153Ø. Den gengivelse af sagen, som har været til rådighed, ved denne afhandlings udarbejdelse, omtaler kun sagens forløb i "Københavns m. v. Leje-Voldgiftsret". Det nævnes at dommen siden hen blev stadfæstet af Østre Landsret, dog uden nærmere begrundelse. På den baggrund, vil faktum fra Københavns m. v. Leje-Voldgiftsret, danne udgangspunktet for denne analyse.

U1941.153Ø omhandler en udlejer, som i sin lejekontakt havde indsat et vilkår, som hvis gyldig ville medføre, at alle deklaratoriske regler, som ikke var nævnt i lejekontrakten ville være tilsidesat, og derfor kun anvende de i kontraktens nævnte deklaratoriske bestemmelser. Da lejer afgik ved døden, ønskede dennes dødsbo, at opsigse lejemålet, som de mente de var berettiget til. Dette bestred udlejer, som gjorde opmærksom på, at der med lejer var aftalt en frist på 6 måneder for opsigelse, med henvisning til, at det ligeledes var aftalt, at alle deklaratoriske regler var aftalt, som ikke at skulle gælde.

Der blev for retten diskuteret flere ting. For det første, blev det diskuteret, hvorvidt kontrakten var omfattet af LL § 5, samt hvorvidt der var blevet gjort tilstrækkeligt opmærksom på omtalte varsels vilkår. Retten kom frem til, at den blanket som var anvendt, kun i mindre grad adskilte sig fra, hvad der ellers var normalt for beboelseslejligheder. Vilkåret om at alle deklaratoriske bestemmelser skulle tilsidesættes, var dog ikke normalt og blev af retten anset, som værende et uoverskueligt vilkår for den almindelige lejer, da denne skulle gøre sig bekendt med, alle de deklaratoriske regler, for at forstå konsekvensen af, at de ikke var virksomme i denne lejekontrakt.

Med henvisning til dette, kom retten frem til, at dette vilkår ikke levede op til bestemmelsen om, at sådanne vilkår skal fremstå med fornøden klarhed og forståelighed. Og derfor blev sagen dømt efter dødsboets anbringende, om at udlejer skulle anerkende opsigelsen.

Ud fra denne dom kan det udledes, at der allerede i 1940 var et krav om, at vidtgående vilkår skulle fremhæves. Der kan dog ligeledes ud fra gennemgangen ses, at der ikke var noget særligt krav til fremhævelsen, kun at den skulle fremstå med fornøden klarhed og forståelighed. Det vil dermed sige, at der på daværende tidspunkt, må have været en større grad af konkret vurdering, når fremhævelsen skulle vurderes. Der gives i sagen ikke nogen forklaring på, hvad der kunne have været en korrekt fremhævelse. Grundet de ekstraordinære vilkår, måtte det dog have krævet en del af fremhævelsen, for at være sikker på, at lejer observerede og gjort sig bekendt med betydning af vilkårene.

Dommen henviste til, hvordan andre typisk anvendte blanketter, som normalt forholdte sig til, hvad der er "normale vilkår". Dette må ses som et ønske, fra domstolens side, om at bevæge sig imod en

mere standardiseret lejekontrakt. Dette formodes at være i tråd med, den nuværende udbredte anvendelse af den autoriserede typeformular.

Som det sidste, der kan udledes af sagen, er at det i denne sag, blev pålagt udlejer at bevise, at lejer havde været særligt opmærksom på vilkåret. Det nævnes, at dette var særligt vigtigt at bevise, med hensyn til de vilkår, som først kom til anvendelse efter lejers død. Dette kan ses som et krav til udlejer om at bevissikre, at lejer havde kendskab til de vidtgående vilkår. Det fremgår dog ikke af dommen hvordan dette kunne forekomme.

4.1.3.2 U1945.1145/2Ø

Den næste sag der kan illustrere, hvordan praksis vedrørende fremhævelse tidligere var, er U1945.1145/2Ø. Denne sag fandt sted i 1945 og har visse lighedstræk med den lige ovenfor gennemgåede dom. Sagens betydning for den nuværende retsstilling, kan på denne baggrund være begrænset, men vil til stadighed tjene til illustration af, hvordan reglen om fremhævning af byrdefulde vilkår har udviklet sig siden den tidligere lejelov.

U1945.1145/2Ø tager sit udgangspunkt i en lejekontrakt som blev underskrevet den 8. september 1941. Lejekontrakten indeholdt en bestemmelse som lød som følgende: *"Samtlige Udgifter, der medgaar til Driften af Anlæg for Centralvarme, varmt Vand m.m., herunder Opvarmning af alle fælles Rum, paalignes forholdsmæssigt samtlige Lejere. Fordelingen sker paa Grundlag af Rumindholdet efter Varmeingeniørens Beregning."* I forbindelse med en senere reparation af hovedkedlen blev omkostningerne til reparationerne pålagt lejer at betale.

I forbindelse med parternes forklaring for retten, gav lejer udtryk for, at han mente, at denne ekstraordinære udgift ikke havde noget med ham at gøre. Dette blev gjort med begrundelse i, at han ikke mente, at den form for renovation var omfattet af: *"Udgifter, der medgaar til Driften"* i førnævnte betingelse. På den anden side var udlejer af den overbevisning, at vedligeholdelses udgifter af denne type, måtte falde som en naturlig del af den sproglige fortolkning af lejebestemmelsen. Som yderligere støtte for sine synspunkter fremlagde lejer, at det i andre standardiserede lejekontrakter, herunder Københavns Grundefterforeningen daværende kontrakt, er det anset som en nødvendighed at fremhæve de reparationsudgifter som lejer er ansvarlig for.

Boligretten dømte efter lejers anbringende, med den begrundelse, at den manglede præcisering i betingelsen, samt den tvivlsomme fortolkning af den sproglige betydning, måtte medføre at tvivlen må kom lejer til gode.

Sagen blev efterfølgende anket til Østre Landsret. Landsretten kom frem til, at lejekontrakten ikke tilstrækkelig tydeligt angav, at der i dette lejeforhold skulle gælde vilkår, som var mere byrdefulde, end hvad der normalt kunne forventes. Med den begrundelse stadfæstede Landsretten Byrettens dom.

Der kan ud U1945.1145/2Ø udledes mange af de samme ting som i U1941.153Ø men der er stadig mindre vigtige forskelle, som her vil blive redegjort for.

Det kan konkluderes, af Boligrettens og Landsrettens afgørelser, at det havde været tilstrækkeligt såfremt, at dette vilkår havde været mere tydeligt angivet. Det kan ses, som i dommen 1941, at der ikke var nogen foreskrevne regler for, hvordan fremhævelse skulle foretages, blot at det tjente formålet om at fange læserens opmærksomhed tilstrækkeligt.

Som i dommen fra 1941 er der enighed mellem Boligretten og Landsretten, hvad angår dommen samt i stor grad begrundelsen. Dette kan ses som, at der på daværende tidspunkt har været en fast forståelse for, hvad der er tilstrækkeligt fremhævet, for at et vilkår er gyldigt vedtaget. Hvorvidt dette er tilfældet fremgår dog ikke af den tilgængelige sagsfremstilling, men at der ikke var noget forbehold fra domstolens side må tælle i den retning af en fælles opfattelse af den daværende retsstilling.

Som det sidste skal det bemærkes, at dommen i Boligretten faldt til lejerens fordel på grund af tvivl vedrørende præciseringen samt fortolkningen af den vidtgående bestemmelse. Dette fortolkes, som at Boligretten ikke var overbevist om parternes forklaring, men at domstolen valgte, at følge det danske princip om at ved tvivl, at lade det komme den svage part til gode.

4.1.4 Fremhævelseskravet i anden halvdel af det tyvendeårhundred

De næste to sager som her vil blive gennemgået er U1962.899V samt U1988.973Ø. Disse sager er valgt, da de er gode eksempler på retspraksis vedrørende fremhævelse i den anden halvdel af 1900-tallet. Ud fra disse sager vil det være muligt, at se udviklingen i retspraksis fra 1940'erne til 1980'erne. Dette skal danne grundlag for den sidste del om fremhævelser, som omhandler retspraksis fra 00'erne og en analyse af, hvordan den harmonerer med udviklingen igennem de sidste 80 år. Den første dom der vil blive gennemgået er U1962.899V.

4.1.4.1 U1962.899V

Sagen omhandler et lejeforhold som blev påbegyndt i 1957. Lejekontrakten indeholdte det usædvanlige vilkår, at ejendomsskatter og faste afgifter til det offentlige, skulle sidestilles med den ret til udlign af lejen ved nye vand-, vej-, kloak-eller andre lignende bidrag.

I slutningen af 1960 varslede udlejer, at denne ønskede at øge huslejen. Da der var blevet pålagt ejendommen yderligere skatter og med hjemmel i den førnævnte betingelse, mente udlejer, at han var berettiget til at hæve huslejen. Dette mente lejer ikke var lovligt og protesterede imod det. Boligretten gav udlejeren medhold i sin anbringende, om at lejer skulle anerkende sin forpligtelse til, at betale lejen med det forhøjede beløb. Boligretten lagde ved sin afgørelse vægt på, at det ikke var muligt, at lave en udvidende fortolkning på den daværende, LL § 37, "Ansættelse til ejendomsskyld". Det ville derfor selv uden for kontrakt være muligt, at foretage lejeforhøjelsen. Sagen blev dernæst anket til Vestre Landsret til ny behandling. Udlejer gjorde for Landsretten gældende, at LL § 37, "ansættelse til ejendomsskyld" måtte forstås som ligeartet med § 1 i § 1 i lov nr. 352 af 7. august 1922 om

beskatning til staten, af faste ejendomme. Udlejer var ligeledes af den overbevisning, at ejendomsbeskatningen kun vedrørte ejendomsværdien, i det omfang ejendomsskylden blev beregnet. Det var for Landsretten ikke muligt, at få oplyst, hvor længe den vidtgående betingelse havde været anvendt i udlejers kontrakter. Landsretten bemærker, at de betingelser i lejekontrakten, som afviger fra de deklaratoriske bestemmelser i Lejeloven, er fremhævet ved fede typer. De bemærker dog også, at der ikke i lejekontrakten er nogen beskrivelse af, hvad fremhævnningen betyder, hvorvidt fremhævelsen er et tegn på større forpligtelser eller mindre rettigheder.

Landsretten kom frem til, at lejeforhøjelsen ikke kan begrundes i LL § 37, stk. 1. Ligeledes var lejeforhøjelsen heller ikke gyldig med hjemmel i den ekstraordinære bestemmelse, da denne ikke var fremhævet tilstrækkeligt til at være gyldig jf. LL § 5, stk. 1. Det er med den begrundelse, at Vestre Landsret dømte efter lejers anbringende, med den virkning, at denne ikke kunne pålignes skatteforhøjelsen i dennes husleje.

Ud fra denne gennemgang af U1962.899V kan følgende udledes. Som det første skal det nævnes at Landsrettens beskrivelse af hvad der er en korrekt fremhævelse. I sagen har udlejeren sat de betingelser som afviger de deklaratoriske bestemmelser i fede typer. Dette er i denne dom ikke tilstrækkeligt. Landsretten nævner, at der skulle have været et afsnit som beskriver, hvad fremhævelsen betyder. Landsretten konkluderer, at der både skal være en form for typografisk fremhævelse samt en henvisning til, hvad denne fremhævning betyder. Dette er, et klart eksempel på det vi i dag kalder ”Dobbelt fremhævelseskravet”. Det er ikke i dommen beskrevet, hvorvidt domstolene anser selve teksten i bestemmelsen, som værende en del af fremhævelsen, hvilket var tilfældet i dommen fra 1940’erne. Dette må anses som, at praksis havde flyttet sig fra, at selve tekstens ordlyd kunne være en del, af det fremhævende element, over til at der skulle være en form for visuel typografisk fremhævelse i stedet.

4.1.4.2 U1988.973Ø

Den næste sag, som her vil blive gennemgået, er U1988.973Ø. Denne sag er speciel, da den indeholder nogle særprægede omstændigheder, som kan hjælpe med til at udvide forståelsen af, hvad en korrekt fremhævelse er.

Det centrale i U1988.973Ø omhandler et vilkår, som blev indsat i en lejekontrakt ved hjælp af et stempel. Faktum i sagen er som følger. Lejer underskrev lejekontrakten 17. maj 1987. Lejekontrakten var udfærdiget på ”normalkontrakten”, som indeholdt et vilkår om, at lejer i lejetiden havde ansvaret for den indvendige vedligeholdelse. Betingelsen medførte, at lejligheden skulle tilbageleveres i væsentligt vedligeholdet stand. På lejekontraktens 2. side var der under særlige vilkår påført et stempel, som indsatte et yderligere vilkår til kontrakten. Den stemplede tekst var, at lejligheden som helhed var

vedligeholdet, med særligt fokus på vægge og lofter, og at lejligheden skulle tilbage leveres i samme stand. Lejer opsagde sit lejemål, og den 26. november 1985 blev der holdt gennemsyn af lejligheden. Under gennemsynet blev der påpeget flere mangler, som blev påført synsrapporten. Udlejer fremsendte kravet på istandsættelse til lejer, hvilket lejer ikke ønskede at imødegå.

Lejer var af den overbevisning, at hun ikke var pligtig at betale for istandsættelsen, da betingelsen vedrørende vedligeholdelsespligten efter hendes mening ikke var tilstrækkeligt fremhævet i kontrakten. For retten gjorde lejer gældende, at hun under lejemålet havde malet bordpladen sort og ikke ellers foretaget nogen former for vedligeholdelse. Lejligheden var desuden efter lejers overbevisning i samme eller bedre stand end ved indflytning.

Udlejeren fremlagde, at det var nødvendigt at foretage vedligeholdelsesarbejde, for at få lejligheden op til den kontraktmæssige stand. Herunder indkøb af blandingsbatteri samt ny bordplade. Disse udgifter var efter udlejers anbringende omfattet af lejekontraktens vilkår om lejers vedligeholdelsespligt, og at lejer derfor skulle betale for udgifterne hertil.

Byretten kom frem til, at bestemmelsen som var indsat ved stempel var gyldig. Byretten mente, at bestemmelsen var gyldig, da den var fremhævet tilstrækkeligt. Det var derfor Københavns byrets dom, at lejer havde en istandsættelsespligt og skulle betalte for udgifterne hertil.

Lejer valgte efterfølgende at anke sagen til ny behandling i Østre Landsret. Parterne fremlagde det samme materiale for Landsretten som for Byretten, dog mente lejer at vedligeholdelsesreglementet var ugyldigt, da det ikke var tilpasset lovændringerne i 1983. Udlejers modsvar var at påstå, at deres vedligeholdelses reglementet til en hver tid svarede til, hvad der fulgte af lovens bestemmelser.

Landsrettens afgørelse var, at lejekontraktens bestemmelser vedrørende lejers istandsættelse må anses som værende gyldigt aftalt. Dette skyldes at Landsretten, i tråd med Byretten, mente at betingelserne om vedligeholdelse var tilstrækkeligt fremhævet, og derfor ikke ugyldig jf. LL § 5. Derfor blev Byrettens dom stadfæstet.

Ud fra dommen kan det således udledes, at der ikke er nogen begrænsning på, hvordan en fremhævelse skal udarbejdes, så længe den er tydelig nok. Den normalt anvendte metode vedrørende typografiske fremhævelser er i denne dom anvendt ved et stempel. Jævnfør dommen må dette forstås som, at et stempel i sig selv kan være tydeligt nok til at være en gyldig fremhævning. Dette må, som ved typografiske fremhævelser, altid være noget der skal vurderes konkret fra sag i sag. Det kan ligeledes ud fra dommen udledes, at domstolene anser stemplet som en naturlig del af kontrakten. Dette ses ved, at det ikke på nogen måde er kommenteret på af domstolene.

4.1.5 Fremhævelse i nullerne og frem

Ved at have kigget på den historiske anvendelse af fremhævelse ved mere byrdefulde lejevilkår, har det været muligt at få en dybere forståelse for, på hvilken baggrund de nuværende bestemmelser er

bygget. Ved at undersøge nyere praksis, kan det klarlægges hvordan domstolene på nuværende tidspunkt forholder sig til fremhævelse, samt om der er nogen fællestræk mellem sagerne som kan give holdepunkter for, hvornår der er sket korrekt fremhævelse.

Den første sag der skal undersøges er, U2006.1899V, dernæst vil TBB2010.489 blive gennemgået. Det findes nødvendigt, at undersøge disse sager da de på hver sin måde er med til at vise den nuværende retsstilling.

Den første sag som vil blive gennemgået, U2006.1899V. Sagens kerne omhandler et vilkår i blankettens § 11, som af Landsretten blev anset for ikke at være fremhævet tilstrækkeligt og derfor tilsidesat. Dommen er meget udførligt beskrevet, hvilket giver muligheden for at komme i dybden med, hvad der er lagt vægt på i domstolenes domme.

4.1.5.1 U2006.1899V

Sagen U2006.1899V tog sin begyndelse ved, at lejer den 1. december 2002 underskrev en lejekontrakt udfærdiget på den daværende autoriserede blanket. I blanketten var der under § 11 indsat en betingelse om, at lejeforholdet var uopsigeligt i det første år efter indflytning. Denne betingelse var ikke noget som parterne i forbindelse med underskrivelsen drøftede, og betingelsen var på ingen måde fremhævet. Efter relativ kort tid, 1. maj 2003, valgte lejer at fraflytte sin lejlighed på grund af støj, fra en nærliggende gade. Lejer oplyste, at hun valgte at betale husleje til og med marts 2003, da hun ikke mente, at det var retfærdigt, at betale længere end det, da hun ikke anvendte lejligheden. Da den i lejekontrakten aftalte bindingsperiode på et år var overstået, valgte udlejer at fremsende en samlet opkrævning på, hvad udlejer mente lejer skyldte. Dette krav omfattede blandt andet huslejen frem til periode udløb, nye nøgler og udskiftning af lås, samt omkostninger til at finde lejer, da hun ved fraflytning, ikke havde efterladt sin nye adresse.

Lejer forklarede, at hun havde læst kontrakten igennem, og at hun ved gennemlæsningen var blevet opmærksom på en opsigelses periode på 3 måneder. Dette var efter lejeres oplysning ikke underligt for hende, da dette havde været normalt i de tidligere legemål. Derudover nævnte lejer også, at hun havde set § 11, men at hun kun havde skimmet hurtigt igennem den, og at der ikke var noget særligt som havde fanget hendes opmærksomhed. Lejer indrømmede for retten, at der i forbindelse med fraflytning, var der visse forsinkelser vedrørende opsigelsen, samt aflevering af nøgler, men at hun mente at begge var opfyldt korrekt.

Udlejer bemærkede, at han ved fremvisningen af lejligheden havde talt med lejer om dennes fremtidsplaner. Dette var for at klarlægge, hvor længe lejer havde tænkt sig at leje ejendommen. Udlejer kunne ikke for retten huske, om han havde omtalt uopsigeligheden. Udlejer gjorde opmærksom på, at det var en fordel for alle beboere i ejendommen, at lejere blev boende i længere perioder, da dette medførte mindst muligt uro i ejendommen. Udlejer forklarede, at han efter lejers fraflytning havde forsøgt at udleje lejligheden uden held, hvorved lejligheden først blev udlejet pr. 1.

august. Udlejer mente at uopsigelighedskravet i § 11 var fremhævet tilstrækkeligt, da overskriften var af en anden skrifttype end resten af dokumentet.

Lejer gjorde gældende, at bestemmelsen om uopsigelighed ikke kunne være gyldigt aftalt, da det ikke var fremhævet tilstrækkeligt jf. LL § 5, stk.1. Dette begrundes med, at bestemmelsen stod listet sammen med andre lignede betingelser, uden at der var særlig fremhævelse på den optalte betingelse.

Retten kommer frem til, at det ikke findes bevist, at lejer skulle have afleveret nøglerne og derfor er forpligtet at betale for omkostninger for at få dem skiftet. Dernæst konstaterer Byretten, at betingelsen vedrørende den 1-årige uopsigelighed ikke er tilstrækkeligt fremhævet. De nævner at overskriften til § 11 er lavet med en fed type, mens resten var udformet i en skrifttype som ikke ændrede sig synderligt igennem betingelserne, herunder betingelsen om uopsigelighed. Retten konstaterede i den sammenhæng, at udlejer ikke havde bestredet, at betingelsen var byrdefuld for lejer. Det er på den baggrund, at retten konkludere, at betingelsen om 1 års uopsigelighed ikke kan anses som værende gyldigt vedtaget, da den ikke er fremhævet tilstrækkeligt til at opfylde kravet i LL § 5, stk. 1.

Udlejer ankede sagen til Vestre Landsret med anbringende om betaling af det restbeløb, som ikke var blevet tilkendt som følge af Byrettens dom. Landsretten stadfæstede Byrettens afgørelse, da den var enig i Byrettens begrundelser.

Ud fra den overfor stående domsgennemgang, er der flere faktorer vedrørende den nuværende retstilling som kan udledes. Det første der skal bemærkes er, at retten bemærker at overskriften til § 11 var skrevet med fed type, men at resten var opstillet uden yderligere fremhævelse. Ud fra dette kan det konkluderes, at retten i denne sag ikke anså, den sædvanlige fremhævelse i § 11 som værende tilstrækkelig for at leve op til kravet i LL § 5, stk.1. Dette medfører dog et nyt spørgsmål, hvorvidt der altid skal foretages fremhævelse i § 11, ved mere byrdefulde betingelser. Dette vil blive diskuteret længere henne i denne fremstilling, under gennemgangen af hvorvidt § 11 er en del af blanketten, eller er en selvstændig kontrakt.

4.1.5.2 TBB2010.489

Den næste sag, som her vil blive gennem gået er TBB2010.489. Denne sag omhandler, som den forrige gennemgåede sag, også et vilkår i § 11, om hvorvidt der er et behov for fremhævelsen af denne. Sagen omhandler desuden et tillæg til lejekontrakten, og hvorvidt dette skulle autoriseres for at være gyldigt. Dette punkt er ikke beskrevet i særlig stort omfang i det tilgængelige doms materiale. Dette medfører, at dette ikke vil blive fokuseret særligt på, i den følgende gennemgang.

TBB2010.489 tager sin begyndelse, da flere beboere i en ejendom gik sammen om at anlægge sag mod ejendommens ejer. Lejerne i ejendommen var utilfredse med den lejekontrakt, som var anvendt til deres lejemål. De ønskede derfor at få rettet op på deres retstilling ved rettens hjælp. I lejeforholdet

havde der været anvendt den, på daværende tidspunkt, autoriserede blanket, hvor der i § 11 var henvist til et yderligere tillæg. Ejendommens beboere anlagde sag til afgørelse hos Huslejenævnet i Køge, med anbringende om at udlejer skulle anerkende, at visse punkter i lejekontraktens § 11 ikke var gyldigt vedtaget. Derudover ønskede lejerne, at udlejer skulle anerkende, at de vilkår som var i de yderligere tillæg ikke skulle gælde for deres lejemål. Som det sidste ønskede de, at lejen i lejlighederne i stedet skulle reguleres i henhold til hvad der følger af lov, og at der skulle ske tilbagebetaling af det for meget betalte. Udlejer påstod sig frifundet i lejernes anbringende.

Huslejenævnet tog udlejers anbringende til følge, da det ikke fandtes at betingelserne i lejekontraktens § 11 var ugyldige, hvilket tillige gjaldt for tillægget.

Dernæst ankede lejerne sagen til behandling for Boligretten. Lejerne førte for retten to vidner, de skulle fortælle deres oplevelse af lejeforløbet hos udlejer.

Det første vidne forklarede, at hun havde søgt en lejlighed hos udlejer, og at hun umiddelbart efter fik tilbudt en lejlighed, som hun accepterede, før hun havde set lejekontrakten. Da lejer fik lejekontrakten, var hun af den overbevisning at der ikke var noget at forhandle, da den fremstod som færdig og kun manglede hendes underskrift. Lejer læste hele lejekontrakten igennem og bemærkede at der var betingelser i lejekontrakten, som ikke havde relevans for hende, da de omhandlede altaner.

Den anden udlejer fortalte, at hun havde søgt en lejlighed hos udlejer, og at hun fik tilbud en lejlighed i den ejendom som sagen omhandler. Hun fik lejekontrakten fremsendt, men da hun ikke havde boet til leje før, havde hun intet kendskab til, hvad der var det normale ved lejeaftaler. Hun gennemlæste lejekontrakten, og havde derigennem fået den opfattelse, at det var en standardiseret blanket som ikke kunne ændres på. Dette gav hende også et indtryk af, at det var et sædvanligt lejeforhold, og hun forventede derfor ingen problemer. Hun havde, som det andet vidne også bemærket betingelsen som omhandlede anvendelsen af altan, men at hun ligeledes ikke havde en altan og at dette derfor ikke vedrørte hende.

I proceduren fremlagde lejerne til støtte for deres anbringende, at lejekontrakten var oprettet på en autoriseret blanket, og at betingelser der gik ud over hvad der fulgte af loven skulle fremhæves jf. LL § 5, stk. 1. Det var betingelserne i kontraktens § 11 ikke, og de skulle derfor tilsidesættes som ugyldige. Lejerne fremlagde at formålet med anvendelse af typeformularen, må være, at det skal gøre det hurtigt og mere bekvemt for begge parter at indgå en lejeaftale. Dette førte til, at lejer mente, at det ikke var tilladt, at de særlige vilkår i § 11 var ens og standardiserede for alle lejemål i samme ejendom, uden at der havde været mulighed for at individualisere vilkårene. Det blev tillige procederet for, at de vilkår som var placeret i lejekontraktstillægget ikke var gyldigt vedtaget, da tillægget i så fald skulle have været autoriseret.

Som modsvar til lejernes procedure gjorde udlejer opmærksom på, at den anvendte lejekontrakt er den lejekontrakt som ligger til afbenyttelse på Socialministeriets hjemmeside. Den blanket som var hentet på Socialministeriets hjemmeside, gav ikke udlejer mulighed for at ændre i blanketten, samt at det i § 11 kun var muligt at indsætte tekst i tekst boksen. Dette betyder, at det ikke i blanketten var muligt at

ændre i skrifttype, sætte teksten i fede typer, eller nogen anden form for typografisk fremhævelse. Udlejer føjede til dette, at alt der står i § 11 ikke behøver fremhævelse, da dette er punktet for fravigelser i forhold til hvad der følger af lov.

Boligretten afgjorde sagen med to dommere for afgørelsen mod en dissenterende imod. Det første som Boligretten bemærkede var, at det ikke har nogen betydning, for § 11 gyldighed, at der skulle være nogen betingelser som går videre end hvad der følger af loven. Dommerne finder at lejekontrakten er omfattet af LL § 5, stk. 2, og derfor ikke kan være omfattet af LL § 5, stk. 3. Og med den begrundelse stemte dommerne for frifindelse af udlejer. Den dissenterende dommer mente at lejerne skulle havde haft medhold i deres anbringende om, at de nævnte betingelser i § 11 skulle havde været tilsidesat som ugyldige. Dette blev begrundet i at § 11 kun skal anvendes til bestemmelser, som stiller lejeren dårligere end hvad der følger af lejelovens bestemmelser. Dette er relevant, da dommeren mente at sammenblandingen af udvindende og andre betingelser, i denne lejekontrakts § 11, skulle medføre at der skulle ske fremhævelse, af de bestemmelser der gik videre end loven, hvilket ikke er tilfældet.

Afgørelsen i dommen gik ud fra princippet om at flertallet af dommere bestemmer, hvilket førte til at udlejer blev frikendt for alle anbringender. Sagen blev efterfølgende anket til Landsretten af lejerne i ejendommen.

Det blev dernæst, i det tilgængelige sagsmateriale, omtalt et svar fra Ejendomsforeningen Danmark. Dette svar vedrørte spørgsmål om udfyldelsen af blanketten, hvilket også omfatter § 11. Der bliver henvist til loven fremhævelse samt autorisation krav. Det nævnes at Socialministeriets opfattelse af fremhævelseskravet, angår udformningen af blanketten og ikke udfyldelsen. Det bliver i svaret også bemærket, at der i indledningen til den autoriserede blanket er oplyst, at fravigelser fra lov vil være placeret i kontraktens § 11, og at disse kan medføre forringelser i forhold til de almindelige regler. Det er med baggrund i førnævnte at Socialministeriet finder, at fremhævelseskravet er opfyldt ved at betingelsen står i § 11.

Landsretten kom frem til følgende. For det første bestemmer retten, at bestemmelser i den autoriserede blanket, der fraviger hvad der følger af lov, skal være placeret i § 11. Det er derfor Landsrettens afgørelse, at de omstridte betingelser i § 11 er gyldigt vedtaget og fremhævet ved at de er placeret i lejekontraktens § 11. Landsretten kom ligeledes frem til, at det til lejekontrakten vedlagte tillæg, også er gyldigt vedtaget, da der i § 11 er henvist til dette og derefter var at anse som en integreret del af lejekontrakten. Som det sidste kom Landsretten frem til, at det ikke kunne findes bevist, at § 11 var omfattet af LL § 5, stk. 3.

Med baggrund i ovennævnte valgte Østre Landsret at stadfæste Boligrettens dom.

Det første som kan udledes af denne sag er, at retten ikke anså det som nødvendigt, at fremhæve de betingelser, der gik videre end hvad, der fulgte af loven. Dette er vigtigt, da dette ikke stemmer overens med resultatet af den før omtalte dom, U2006.1899V. Denne sammenligning er spændende,

da dommene ud fra deres faktum er meget ens. De omhandler begge en lejekontrakt, hvor fremhævning i § 11 var omdrejningspunktet, men at de kom til to forskellige resultater. Der kan ud fra dette udledes og formodes flere ting. For det første er der forskel på, hvor gamle dommene er. Dette må således medføre, at den nyeste dom har forrang for den ældre. For det andet er der i dommen fra 2006 ikke omtalt, hvorvidt en central myndighed havde taget stilling til udformningen i sagen, hvilket var tilfældet i 2010 dommen. Det kan ligeledes ud fra denne dom udledes, at Socialministeriet har taget stilling til problemstillingen, og mener, at der sker korrekt fremhævelse ved at placere den byrdefulde betingelse i § 11. Når der har været henvist til fremhævelse, er det normalt typografiske fremhævelser som henvises til. Dette er ikke muligt i den automatiserede blanket og må da i stedet henvise til den almindelige blanket tekst, hvor der i flere tilfælde er fremhævet med fedtype. Det sidste der skal bemærkes er, at retten anser tillæg som en del af typeformularen, ved at den blev nævnt i § 11. Dette er en interessant afgørelse, da normal procedure er, at blanketten i det væsentlige ikke må ændres i, hverken visuelt eller materielt.

Som en opsamling kan det konkluderes, at der er sket meget vedrørende fremhævelse siden lejelovens vedtagelse i 1937. Området er gået fra, at det i 1940'erne var tilstrækkelig fremhævelse, at en videregående betingelse var præciseret tilstrækkeligt i tekst, til i dag hvor litteraturen omtaler behovet for typografisk fremhævelse, for at en betingelse er gyldig. I litteraturen omtales normalt kursivering, fede typer samt understregning, men at det viser sig, at dette ikke er en udtømmende opstilling af fremhævelses metoder. Det kan f.eks. ud fra den gennemgående afgørelse fra 1988, konkluderes at indstemplede betingelser er lige så gyldig fremhævelse som ved almindelig typografi. Det må med baggrund i dette kunne konkluderes, at der ikke er nogen præcis definition for, hvordan en fremhævelse kan udføres. Det er en konkret vurdering i henhold til dets evne til at skabe opmærksomhed om det fremhævede. Den sidste konklusion vedrørende fremhævelse er, at det stadig er omdiskuteret, hvorvidt der skal ske fremhævelse af videregående betingelser i § 11. Dette må grunde i to teoretiske holdepunkter. For det første hvorvidt det må anses som en fremhævelse, alene ved at betingelsen er placeret i § 11, og for det andet om § 11 er en integreret del af blanketten, eller et selvstændigt kontraktforhold.

Som det sidste vil fremhævelseskravet undersøges i henhold til de fortrykte betingelser i den autoriserede blanket. Den nuværende autoriserede blanket, typeformular A, 9. udgave fra 1. juli 2015, indeholder visse betingelser som står med fede typer. Dette ses blandt andet i § 2 og § 3, hvor der i § 2 er fremhævet ordet skriftligt og i § 3 ordet kvartal. Dette er sammenlignet med indledningen til blanketten en klar indikation for, at der er noget som den eventuelle lejer bør være opmærksom på. Det kan dog diskuteres hvorvidt en fremhævning af et enkelt ord uden yderligere kontekst er tilstrækkeligt for at leve op til fremhævelseskravet. Det kan ud fra den tidligere gennemgang

konkluderes, at det er en teksts visuelle evne til at tiltrække sig læsers opmærksomhed, som skal vurderes, samt at der er tale om en helhedsvurdering.

Blanketten anses som værende uden fejl og yderst troværdig, grundet dens udbredte anvendelse, men dette er ikke altid sikkert. Et eksempel på, at der var fejl i fremhævelsen i den autoriserede blanket, ses i TBB2003.244, hvor § 3 stk. 3, benævner at lejer skal vedligeholde det lejedes ruder. Dette følger ikke af loven og var ikke fremhævet på nogen måde. Dette medførte, at situationen måtte bedømmes ud fra, hvad der fulgte af lejeloven, til skade for udlejer. Det kan derfor konkluderes, at blanketten i langt de fleste tilfælde er fremhævet korrekt og anvendelig uden yderligere fremhævelse, men at det altid er op til udlejer, at kontrollere om hans lejekontrakt lever op til gældende ret.

4.2 § 5.2 – Autorisationskravet ved anvendelse af blanketter.

4.2.1 Litteratur

For at en typeformular eller blanket gyldigt kan finde anvendelse, er det et krav at denne er autoriseret. Den blanket som der er omtalt i LL § 5, stk. 2 henviser til blanketter, der kan anvendes i almindelige lejeforhold beboelseslejligheder og enkeltværelser. Paragraffen benævner, at en autoriseret blanket skal være udarbejdet ”... ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af udlændinge-, integrations- og boligministeren...”¹⁵. Dette medfører, at der potentielt kan være flere autoriserede blanketter på samme tid. Det er dog på nuværende tidspunkt, kun en som anvendes: Typeformular A, 9. udgave 1.juli 2015, som blev autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.¹⁶ Før den nugældende typeformular var det den forrige Typeformular A, 8. udgave, som kunne anvendes frem til 1. oktober 2015. Det vil sige, at det i denne periode var muligt at anvende den gamle blanket, dog med opmærksomhed på de områder, hvor der var lavet ændringer. Her ville de betingelser som var i den nye typeformular være gældende frem for de gamle.¹⁷

4.2.2 Domsanalyser i henhold til autorisationskravet

4.2.2.1 U2014.2370H

Sagen omhandler en situation, hvor udlejer havde anvendt en lejekontrakt, som i sit indhold var identisk med den typeformular, som var autoriseret på daværende tidspunkt, men at der var flere dele som var faldet ud af det endelige dokument, herunder den indledende tekst til blankettens § 11, om individuelle vilkår.

¹⁵ Lejelovens § 5 stk. 2

¹⁶ Edlund, Hans og Nils Grubbe: Bolig lejeret. Side 67. 2. udg. Karnov Group Denmark, 2015

¹⁷ Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemål. Side 65-69. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

Sagens omdrejningspunkt var, hvorvidt lejer var forpligtiget af de mere bebyrdede vilkår. Blandt andet om flytteistandsættelse og indvendig vedligeholdelse, på trods af de ændringer der var blevet lavet i typeformularen.

Udlejeren var af den overbevisning, at de afvigelser der var mellem typeformularen og den underskrevne blanket, var aftalte mellem parterne og derfor gyldige. Det var derudover også udlejers opfattelse, at lejekontrakten var udformet, så den stemte i overens med hvad der gælder jf. LL § 5. Det var derimod lejers opfattelse, at de mere bebyrdende vilkår ikke var gyldige, da lejekontrakten ikke var identisk med typeformularen.

Boligretten finder, at udlejer havde anvendt en standardiseret blanket, som var tilsvarende den autoriserede blanket. Det bemærkes også af boligretten, at der i den fremsendte blanket manglede flere elementer. Dette var blandt andet den indledende tekst til blankettens § 11, samt beskrivelsen af hvem og hvornår denne typeblanket var blevet autoriseret. I sin afgørelse ligger Boligretten særligt vægt på, at den indledende tekst til § 11 var udeladt, og derfor i sit udseende ikke var identisk med den autoriserede typeformular, og kommer frem til, at den anvendte lejekontrakt var en uautoriseret blanket, med den virkning at alle videregående vilkår i denne ikke var gyldige mod lejer.

Udlejer fik dernæst af Procesbevillingsnævnets tilladelse til at anke sagen til Landsretten. Det kom frem at udlejer mente, at forskellen mellem den autoriserede og den i sagen anvendte blanket, skyldes at deres kontor i den periode var ved at omskifte deres IT-system og i den forbindelse var der forsvundet nogle linjer. Landsretten lade i sin afgørelse ligesom Boligretten vægt på, at lejekontrakten i hovedtræk lignede den gældende typeformular, men at den ikke kunne anses som værende identisk med den autoriserede. Det var også særligt den manglende tekst i § 11, som Landsretten bemærkede. Det er derfor Landsrettens afgørelse, at der var anvendt en uautoriseret blanket, og derfor var de videregående vilkår ikke gyldige mod lejer jf. LL § 5 stk. 2.

Sagen overgik dernæst til 3.instansbehandling for højesteret. For retten påstod Udlejer sig frikendt, samt at Lejer skulle betale det omtvistede beløb. Lejer påstod stadfæstelse af Landsrettens dom.

Højesteret gik dernæst videre, til at begrunde deres resultat. Højesteret gik først ind og bemærkede, at det ikke havde været omtvistet, at den anvendte lejekontrakt var udarbejdet på en blanket. Der foretages dernæst en opremsning af 4 bestemmelser fra lejekontrakten: § 7, § 8 og punkterne 11 og 15 i § 11. Disse bestemmelser er opremsat, da de anses som mere vidtgående, end hvad der følger af Lejeloven. Højesteret går dernæst videre og bemærker, at en blanket kun er gyldig såfremt den er autoriseret. Med udgangspunkt i dette blev det konkluderet, at den anvendte blanket, ikke levede op til dette krav, da den ikke ubetydeligt afveg fra typeformularen på flere punkter. Det blev af retten fremhævet at den manglende indledning til § 11, var en del af afvigelsen. Retten nåede derfor frem til den afgørelse, at den anvendte blanket ikke var autoriseret. Retten går dernæst videre og forklare retsvirkningen og anvendelsen af ikke autoriseret blanket, og afgør, at bestemmelserne §§ 7 og 8 derfor tilsidesættes som ugyldige. Med hensyn til de to bestemmelser i § 11, kom Højesteret frem til, at de fremstod som gentagelser af §§ 7 og 8. Da § 11 i sit typografisk udtryk, fremstod som en

videreførelse af blankettens øvrige paragraffer, blev § 11 anset som en integreret del af blanketten. Det resulterede i, at bestemmelserne i § 11 tillige var ugyldige. Som det sidste tiltrådte Højesteret, Landsrettens afgørelse vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt lejer ved sin underskrift, havde påtaget sig at betale for nystandsættelse. Som en samlet afgørelse valgte Højesterets at stadfæste Landsrettens dom.

Der kan ud fra U2014.2370H, konkluderes fire elementer. For det første kan det udledes, at domstolene er enige om, at der kun må laves ændringer i typeformularen, såfremt disse ændringer ikke ændre det materielle eller den visuelle fremstilling af blanketten. Det vigtigste er, at blanketten fremstår identisk med den autoriserede blanket.

For det andet kan det konkluderes, at det ikke på nogen måde er en undskyldende faktor at ændringerne skyldes fejl i et IT-anlæg.

Som det tredje kan konkluderes, at domstolene ikke udelukkende, men i høj grad lagde vægt på den manglede indledning til § 11. Dette kan udledes af de 3 retsinstansers begrundelser, da dette kritikpunkt er det eneste konkret omtalte. Hvorvidt den manglede indledning i sig selv havde været tilstrækkeligt for en blankettejl, er ikke omtalt i afgørelsen.

Som det sidste kan det konkluderes ud fra Højesterets afgørelse, at § 11 ikke som udgangspunkt er en del af blanketten. Dette konkluderes på baggrund af at det omtales at § 11 fremtræder som en integreret del af blanketten, og derfor skal behandles, som var den det. Det udledes af følgende citat fra højesterets afgørelse.

”Det fremgår af lejelovens § 5, stk. 2, at bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser end angivet i loven, er ugyldige, hvis der er anvendt en uautoriseret blanket. Blanketvilkårene i lejekontraktens § 7 og § 8 er derfor ugyldige. Bestemmelserne i § 11, punkt 15, om nystandsættelse og punkt 11 om vedligeholdelse er en gentagelse af § 7 og i realiteten også af § 8. De fremtræder som en integreret del af blankettens vilkår, da de er anført med samme margin, skrifttype og skriftstørrelse som blankettens brødtekst, og da der som indledning til § 11 mangler den tekst i den autoriserede blanket, der angiver, at § 11 indeholder fravigelser og tilføjelser til lejelovgivningen og standardkontraktens §§ 1-10 og kan medføre, at lejeren pålægges større forpligtelser end efter lejelovgivningen. Også bestemmelserne i § 11, punkt 11 og 15, er derfor ugyldige efter lejelovens § 5, stk. 2.” - U2014.2370H

Dette bliver udstillet som en konkret vurdering, med § 11 som en integreret del på den ene side og som et selvstændigt kontraktforhold på den anden. Dette vil blive yderligere uddybet længere fremme i afhandlingen, i afsnittet, som omhandler hvorvidt § 11 skal anses som værende et individuelt aftalt vilkår.

4.2.3 Ændringer i en autoriseret blanket

Typeformularen anvendes fortrinsvis, fordi den skaber en retstilling som parterne på forhånd kan sætte sig ind i og gøre sig fortrolige med. Dette skyldes at den autoriserede blanket anses som en gennemtestet og troværdig blanket. Det er ud fra erfaring, at såfremt en blanket fremstår som værende standardiseret, er en lejer mere tilbøjelige til at underskrive, uden at læse blanketten grundigt igennem.¹⁸ Det har den følgerkning at der er et behov for at beskytte den almindelige lejer som traditionelt ses som værende den svage part i kontraktforholdet. Det er på den baggrund, at autoriserede blanketter kun anses som gyldige, såfremt der ikke er foretaget ændringer i dem. Det er dog muligt lave mindre ændringer uden dette automatisk medfører at blanketten bortfalder. Retningslinjerne for hvordan der kan laves individuelle ændringer i blanketten, findes i bekendtgørelse nr. 790 af 15. juni 2015, og fastslår mindre ændringer som ikke har nogen betydning for blankettens indhold ikke medfører bortfald af autorisationen.

Det næste der skal beskrives, er den situation hvor udlejer forsætligt, eller uheldigvis glemmer, at udlevere vejledningen til blanketten, og hvordan det medfører at blanketten skifter karakter fra autoriseret til uautoriseret. Dette illustreres bedst ved dommen TBB2016.611.

4.2.3.1 TBB2016.611

TBB2016.611 omhandler en lejekontrakt, som af lejer blev underskrevet den 14. april 2013, på den daværende autoriserede blanket: Typeformular A, 8. udgave. Det var ikke i sagen bestridt, at det var den rette blanket, men det i sagen bestridte omhandlede, hvorvidt den tilhørende vejledning ligeledes var blevet udleveret.

Ved en gennemlæsning, kan det udledes at sagen startede i Huslejenævnet. Huslejenævnet skulle have dømt til lejers fordel, men det kan ikke udledes af hvad bolignævnet har lagt vægt på i deres afgørelse. Sagen blev dernæst anket til Boligretten.

Spørgsmålet for boligretten var hvorvidt udlejer på stedet udleverede den til blanketten hørende vejledning. Udlejers anbringende er at denne altid køber lejekontrakten hos en boghandel, hvor blanket og vejledningen købes sammen, men at det skyldes problemer med scanneren at lejer ikke fik fremsendt vejledningen. Udlejer forklarede at det tillige måtte tælle til dennes fordel, at han ikke på nogen måde ville få en bedre stilling ved, at tilbageholde vejledningen og sandsynligheden derfor burde tælle for at vejledningen var blevet udleveret. I modstrid med det førnævnte forklarede lejer, at hverken han eller dennes kæreste på noget tidspunkt var blevet godt bekendt med vejledningen, hverken i forbindelse med lejekontraktens underskrivelse, eller ved den senere fremsendte indscannede udgave. Boligretten lægger i sin begrundelse vægt på, at det ikke af udlejer er godtgjort tilstrækkeligt, at vejledningen havde været udleveret. Boligretten udtaler på den baggrund at den

¹⁸ Edlund, Hans og Nils Grubbe: Bolig lejeret. Side 63. 2. udg. Karnov Group Denmark, 2015.

anvendte blanket, ikke længere kunne anses som værende en autoriseret lejekontrakt med den virkning § 7 og § 8 i kontrakten er ugyldige.

Udlejer valgte efterfølgende at anke sagen til Landsretten. Det er med baggrund i det oplyste, at Landsretten med samme begrundelse som Boligretten, finder at lejeaftalen anses som værende en uautoriseret blanket og derved er lejekontraktens vilkår i § 7 og § 8 ikke gyldige over for lejer jf. LL § 5 stk. 2.

Ud fra sagen, kan der konkluderes følgende. For det første vil en autorisation ophøre såfremt der foretages ændringer i antallet af sider. I forlængelse deraf kan det konkluderes at en autoriseret blanket ikke kan adskilles i forskellige dele, men skal opfattes som værende en fuld enhed bestemt fra det organ som har autoriseret den. Det kan ligeledes udledes, at vidneudsagn fra udlejer ikke er tilstrækkeligt til at bevise, der har været udleveret den tilhørende vejledning. Dette kan udledes ved at udlejer og lejer, begge kun havde deres vidneudsagn som bevis for deres anbringende, vedrørende den manglende vejledning. En mulig årsag til at retten valgte at dømme i lejers favør, kan skyldes styrkeforholdet mellem en professionel udlejer og en lejer, som ikke kan forventes at have samme viden og erfaring på området. Som det sidste der kan udledes fra denne sag er at en blankets autorisation bortfalder, såfremt der mangler nogle sider fra det udleverede og underskrevne.

Med gennemgangen af de to forrige sager, er det konstateret, at en autoriseret blanket overgår til at være uautoriseret såfremt der foretages ændringer, som medfører at den ikke længere fremstår identisk med den oprindelige autoriserede blanket. Der har dog i de to forrige sager været rimelige store ændringer i blanketten, så deres evne til at illustrere den nedre grænse er tvivlsom. Det kan dog ud fra U2015.3294/2H, som er gennemgået i afsnittet omkring typeformularens § 11 længere fremme i afhandlingen, ses at mindre og ubetydelige fejl i en blanket, i det her tilfælde en henvisning til en forkert paragraf i § 11, lejelovens § 54, stk. 7 i stedet for stk. 3, ikke har den effekt at blanketten bliver tilsidesat som ugyldig. samlet set kan det udledes at mindre ændringer ikke har nogen tilsidesættende effekt, men ændringer som ændre blankettens indhold og visuelle fremstilling, så den ikke fremstår identisk med den autoriserede, vil medføre at blanketten tilsidesættes. Dette harmonerer ligeledes med de regler om blanket ændringer, som findes i bekendtgørelse nr. 790 af 15. juni 2015.

4.3 § 5.3 Ensartede lejevilkår

4.3.1 Litteratur

I nogle tilfælde opstår der situationer, hvor det for udlejers side vil være mest hensigtsmæssigt at anvende den samme lejekontrakt på flere lejemål. Dette kunne for eksempel være for at spare tid og penge på at udarbejde en helt individuel kontrakt for hvert enkelt lejemål. I det tilfælde vil den individuelle lejekontrakt overgå fra at være individuel til at være en blanket. Dette medfører således at

kontrakten går fra at være en gyldigkontrakt til at være en uautoriseret blanket, som ikke er gyldig for alle de bestemmelser som er mere vidtgående end det der følger af loven. Det er derfor af essentiel betydning, for en udlejer, hvorvidt standardlejekontrakten bliver anset som værende en blanket eller ej.¹⁹

4.3.2 Domsanalyse af Ensartede lejevilkår

For at en standardiseret lejekontrakt kan anses som en blanket, kræver det at kontrakten både opfattes som værende en blanket af den pågældende lejer, samt at denne anvendes hos flere beboere i det samme ejendomskompleks jf. LL § 5 stk. 3.²⁰ Det er ikke altid lige nemt at konstatere hvorvidt en lejekontrakt er en blanket. Dette fremkommer i U2014.2022H

4.3.2.1 U2014.2022H

Sagen omhandler en udlejer, som krævede 15.000 kr. i flytte afregning af en tidligere lejer. Denne lejer nægtede at betale og krævede i stedet at udlejer skulle betale ham 6.000 kr. Lejer mente at den lejekontrakt som havde været anvendt, pålagde større forpligtelser samt at den begrænsede rettighederne set i forhold til lejeloven. Det ville i henhold til hans opfattelse medføre ugyldighed da han ligeledes anså lejekontrakten som standardiseret nok til at falde ind under LL § 5 stk. 3.

Sagen startede i boligretten, som første instans og her fik lejeren medhold i sin anbringende. Dette begrundes her med, at kontrakten ikke kan anses som værende en blanket, som stemmer overens med hvad der menes i LL § 5, stk. 2, men at kontrakten på den anden side var så ligartet med andre lejekontrakter, på centrale vilkår, fra samme udlejer at dette medførte, at de kunne anses som værende omfattet af LL § 5 stk. 3. På baggrund af det resultat fastslog boligretten at de vilkår, i lejekontrakten, der går videre end hvad der følger af loven skulle tilsidesættes som ugyldige.

Dernæst blev sagen ført for Vestre Landsret. Her kom begge parter med supplerende forklaringer. Lejer forklarede at hun anså lejekontrakten som værende en standard på baggrund af den måde som lejekontrakten blev præsenteret. Udlejer udlagde til sit forsvar, at det havde været en fejl at der havde været detaljer i lejekontrakten, som ikke stemte overens med de faktiske forhold i lejligheden, men at dette ikke var en normal forseelse. Landsretten fandt frem til, lige som boligretten, at der ikke var tale om en blanket, men i modsætning til boligretten fandt Veste Landsret, at lejer ikke med rette kunne have anset lejevilkårene som værende standardiserede og derfor ikke omfattet af LL § 5 stk. 3.

Som sidste instans endte sagen hos Højesteret hvor lejer, nedlagde anbringende om stadfæstelse af boligrettens dom, samt udlejer om stadfæstelse af Landsrettens dom. Højesteret har samme tilgang som både boligretten og Landsretten når det kommer til spørgsmålet om hvorvidt der er tale om en blanket som falder ind under LL § 5 stk. 1, og kommer derfor ligeledes frem til, at det ikke er en

¹⁹ Husen, Pernille m.fl.: *Boliglejemål*. Side 69-72. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

²⁰ Husen, Pernille m.fl.: *Boliglejemål*. Side 54. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

blanket. Højesteret mener også at det er sikkert, at kontrakten indeholder vilkår som ligeledes finder anvendelse på andre lejekontrakter, både i samme bygning og andre administreret af samme udlejer. Det som Højesteret derfor tager stilling til i deres dom, er hvorvidt at kontrakten må kunne opfattes som standardiseret. Højesteret kommer frem til, at udlejer i sin praksis anvender paradigme i sine udlejninger. Grundet anvendelsen af paradigmet vil vilkårene i langt den største del også fremstå som værende ens for flere lejere. Højesteret finder det ligeledes bevist, at der ikke på noget tidspunkt har været en forhandling af vilkårene mellem parterne. Efter en helhedsvurdering, kommer Højesteret frem til at lejekontrakten ikke fremtræder som individualiseret og lejer derfor med rette kunne anse den som standardiseret om omfattet af LL § 5 stk. 3.

Ved at se på U2014.2022H, er der flere ting som kan udledes. Det første der kan udledes, er at der fra domstolens side ikke er fundet en fast retsstilling til, hvad der definerer om en kontrakt er individualiseret eller ej, dette ses i at de tre instanser ud fra næsten samme informationer, finder forskellige afgørelser, som skifter i medhold og afvisning af lejers anbringende. Noget andet som kan udledes er, at det ikke er tilstrækkeligt for en individualisering, at ændre mindre, og mere trivielle, elementer i kontrakten, da disse informationer ligeledes kunne indføres i en blanket med udfyldningsfelter. Som det sidste kan det konkluderes, at det altid er op til en helhedsvurdering af hele forløbet, at finde ud af hvorvidt der er tale om en standardiseret kontrakt eller ej, det vil sige, at der kan være elementer som trækker i retning af en standardiseret kontrakt, men hvor helhedsbilledet hælder imod en individualisering.

5. Typeformular

Som nævnt ovenfor er størstedelen af skriftlige lejeaftaler indgået på typeformular, denne typeformular er på nuværende tidspunkt kendt som typeformular A, 9. udgave, og det vil blive beskrevet nedenfor, hvad denne indeholder.

5.1 Beskrivelse af nugældende typeformular

De første ti paragraffer i typeformularen indeholder de faktuelle bestemmelser, som redegør for lejekontraktens indhold. Dette omfatter blandt andet udlejers navn og adresse samt, hvor stort det lejede er. Gennemgangen af disse bestemmelser, er for at give et overblik over typeformularens bestemmelser som helhed. Dette skal medføre en naturlig overgang til forståelsen af bestemmelsen om særlige de vilkår, i typeformularens § 11.

Typeformularens første ti bestemmelser indeholder muligheden for at foretage afkrydsninger, samt indsætte beløb i de dertil indrettede bokse. Såfremt der ønskes afvigelser i henhold til, hvad der følger af typeformularens ti første bestemmelser, skal dette anføres i § 11, for særlige vilkår. På denne baggrund, samt forbuddet mod ændringer i typeformularen, er det ikke tilladt, at foretage overstregninger i typeformularens fortrykte tekst. Hvis dette forekommer, kunne det medføre, at

typeformularen ikke længere vil kunne anses, som identisk med den autoriserede jf. Lejelovens § 5, stk. 2.²¹

5.1.1 § 1 - Parterne og det lejede

I typeformularens første paragraf skal det anføres, hvem der er lejer. Dette gøres ved at indsætte lejers navn i rubrikken. Der er situationer, hvor det er ønsket at der skal være flere eller færre som står på lejekontrakten. Dette kommer blandt andet til udtryk i situationer med samlivsophør, hvor den lejer som fortsætter i lejemålet ønsker, at den tidligere partner ikke længere skal stå på lejekontrakten jf. Lejelovens § 77a.

”§ 77 a. - Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en lejlighed, der har tjent som fælles bolig. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, jf. 1. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 77, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.”²²

5.1.2 § 2 Lejemålets begyndelse og ophør

Den anden paragraf indeholder informationer om lejeforholdets starttidspunkt, og hvornår det ender. Det er i dette punkt muligt, at anføre hvorvidt det er et tidsbestemt eller uopsigeligt lejeforhold. Dette er at ændre i typeformularen, men bliver ikke betaget som en afvigelse, som er stor nok til at lejelovens § 5, stk. 2 bliver overtrådt.

I den situation at lejemålet er tidsbegrænset eller opsigelsesvarslet er forlænget, skal det anføres i lejekontraktens § 11. En måde hvorpå en lejeperiode kan tidsbegrænses i § 11, er som følgende:

Ad § 2 – ”Lejemålet er tidsbegrænset og ophører derfor uden opsigelse den (dato). lejemålet er uopsigeligt for begge parter i lejeperioden”²³

Det er ligeledes i typeformularens § 2, at det skal angives, hvor lang opsigelsesfrist der er på det pågældende lejemål. Dette er reguleret af lejelovens § 86. stk. 1, som er deklatorisk. *”§ 86. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for de i § 82, litra a, nævnte lejeforhold.”²⁴*

Da lejelovens § 86 kan fraviges, giver det parterne mulighed for frit at fastsætte, hvorvidt opsigelsesvarslet skal være 3 måneder eller mere. En sådan fravigelse, kunne i typeformularens § 11 formuleres som følgende:

²¹ Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemål. Side 74. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

²² Husen, Pernille m.fl.: *Boliglejemål*. Side 75-79 Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

²³ Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemål. 79 Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

²⁴ <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=173642#id5d7a97b1-157d-45e7-8804-bebb8c2d0610>

Ad § 2. – ”Opsigelsesvarslet er 6 måneder til fraflytning den 1. i en måned. lejer kan dog tidligst afgive opsigelse den (dato), således at opsigelsen får virkning den (dato)”²⁵

Princippet om fremhævelseskrav, som er fundet i lejelovens § 5. stk. 1. Findes også i typeformularens § 2. Her tager den sigte på skriftlighedskravet i en opsigelse. Dette er anført på denne måde, da det stiller lejeren med dårligere vilkår, end han ellers ville have haft.

Ved den nye lejelovs ikrafttræden fra 1. juli 2015, er der kommet en bestemmelse i Lejelovens § 9. stk. 2, som pålægger udlejer at udføre indflytnings syn. Dette resulterer i, at der kan forekomme situationer, hvor det i lejemålet er aftalt, at lejeforholdet skulle begynde jf. lejekontraktens § 2, den 10. juli 2015. Hvis udlejer i den forbindelse, ikke fik afholdt indflytnings syn, bortfalder udlejers krav på godtgørelse for istandsættelses udgifter, i forbindelse med lejers fraflytning. Det er i den forbindelse værd at nævne, at det ikke er lejemålets egentlig begyndelse, som afgør hvorvidt der skal foretages indflytningssyn. Dette bliver afgjort på baggrund af, hvornår lejeaftalen er indgået. Det har den konsekvens, at udlejer kunne have indgået en lejeaftale før 1. juli 2015 med efterfølgende begyndelse, for at omgå kravet om indflytningssyn.²⁶

5.1.3 § 3 Betaling af leje

Af typeformularens § 3, skal det fremgå, hvad lejer skal betale for det lejede på årsbasis. Rubrikken skal kun indeholde, hvad prisen er for det lejede er, hvorefter det længere nede, er muligt for udlejer, at indfører de forskellige poster ud over lejen. Disse yderligere poster, omfatter blandt andet aconto vand og varme.

Det var tidligere normal praksis, at lejer skulle betale gebyret for betaling igennem PBS, og at denne post var placeret i blanketens § 3. Dette blev imidlertid tilbagevist ved en højesteretsdom: H.D. 29. juni 2016 i sag 187/2015. Dommen afgjorde at PBS-gebyret skulle anses som et administrativt gebyr, som udlejer skulle afholde.²⁷

5.1.4 § 4 Depositum og forudbetalt leje

Når et lejeforhold indledes, er der nogle pengeydelse som skal være betalt, for at lejekontrakten skal anses som gyldigt aftalt. Disse pengeydelse falder i tre forskellige kategorier, som alle tre i udgangspunktet er lige meget anvendt. Disse kategorier er: Forudbetalt leje, depositum samt den første måneds husleje. Disse tre typer, er alle nævnt i lejelovens § 93, hvilket har den betydning, at udlejer, såfremt det i lejekontrakten aftalte beløb ikke er erlagt rettidigt, har mulighed for at ophæve lejeaftalen.

²⁵ Husen, Pernille m.fl.: *Boliglejemål*. Side 79-80. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

²⁶ Husen, Pernille m.fl.: *Boliglejemål*. Side 79-80. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

²⁷ Husen, Pernille m.fl.: *Boliglejemål*. Side 80-81. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

Der kan forekomme situationer hvor udlejer kan have det ønske, at lejeaftalen skal være betinget af, at beløbet bliver indsat på dennes konto. Dette er muligt ved, at indsætte en klausul om betinget lejeaftale i typeformularens § 11, med fuldbyrdelse af aftalen, ved beløbets fremkomst på udlejers konto. Der er mange muligheder for, hvordan sådan en klausul kan udformes, et eksempel kan være som følgende: *"Overdragelsen af lejemålet er betinget af, at lejer har indbetalt depositum og forudbetalt leje i overensstemmelse med lejeaftalens § 4"*²⁸

5.1.5 § 5 Varme, køling, vand og el

Typeformularens 5. bestemmelse indeholder informationer vedrørende de faktiske forsyningsforhold i det lejede. Det er også af denne bestemmelse, at tidsperioden for forsyningsregnskabet skal fremgå. Dette har til formål at sikre begge parter mulighed for at konstatere, hvorvidt der er sket forsinkelser i forhold til det aftalte. En interessant problemstilling som kan knyttes til dette vedrører lejemål, hvor en forbrugsmåler er tilknyttet flere lejemål. Dette skyldes, at der ikke må opkræves aconto for vand ved lejekontraktens § 3, såfremt der ikke er individuelle målere.²⁹

Dette kan udledes af retspraksis. Hvilket har den konsekvens at det ved fælles forbrugsmålere kun er muligt at kræve for forbruget i hele ejendommen, som samlet enhed, jf. U2009.2497H.

5.1.6 § 6 Fælles elektroniske installationer

Det er i dette punkt, at udlejer skal anføre, hvorvidt der til lejemålet er tilknyttet faste aftaler vedrørende fælles elektroniske løsninger. Under dette falder ting som fælles antenne og kabel-tv.

Såfremt dette felt ikke er afkrydset, i den til lejekontrakten anvendte typeformular, bortfalder udlejers mulighed for at gøre krav gældende for dette mod lejer, ud fra lejekontraktens § 3.³⁰

5.1.7 § 7 Lejemålets stand ved indflytning

Denne bestemmelse indeholder en beskrivelse af det lejedes stand ved indflytning. Dette tjener det formål, at parterne er i stand til at identificere omfanget af de indvendige vedligeholdelser, som skal afholdes i lejeperioden.

Ved ændringen af lejeloven den 1. juli 2015, blev det udlejers ansvar, at foretage et indflytningssyn, ved begyndelsen af nye lejeforhold. Ved indflytningssynet skal lejer have udleveret en indflytningsrapport, der indeholder de mangler og kritik punkter, som er konstateret ved det lejede. Såfremt indflytningssynet ikke bliver foretaget, har det den retsvirkning, at udlejer fortaber sin ret til at gøre sit krav for istandsættelse, gældende mod lejer jf. Lejelovens § 9, Stk. 4. Dette har ligeledes en

²⁸ Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemål. Side 82. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

²⁹ Husen, Pernille m.fl.: *Boliglejemål*. Side 82-83. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

³⁰ Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemål. Side 83. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

undtagelse, som omhandler, at hvis der sker en overtrædelse af lejelovens § 25, om at lejeren skal behandle det lejede forsvarligt, så vil lejer alligevel ifalde ansvar for de skader denne har forvoldt.³¹

Som det sidste, var det fra den 1. juli 2015, ligeledes ikke tilladt, at aftale at det lejede skal tilbageleveres nystandsatsat. Dette er en følgerkning, af den ændrede lejelovgivning, som havde til formål at give lejeren en yderligere beskyttelse.

5.1.8 § 8 Vedligeholdelse

Denne bestemmelses formål er, at klarlægge hvem der har den indvendige vedligeholdelse for det lejede. Bestemmelsen er fremhævet med fede typer, da den fraviger, hvad der normalt følger af loven. Dette er begrundet ved kravet om dobbelt fremhævelse for, at yderligere gående bestemmelser er gyldige jf. LL § 5, stk. 1.

Ved den indvendige vedligeholdelse skal det forstås, at dette kun omfatter maling, hvidtning, tapetsering samt lakering af gulve. Derudover har lejer pligt til, at tage vare på vedligeholdelsen af låse og nøgler som følge af lejelovens § 20.

I forbindelse med vedligeholdelsen har udlejer muligheden for, at pålægge lejer visse klausuler, så vedligeholdelsen stemmer overens med, hvad udlejer ønsker for lejemålet. Dette kunne for eksempel være en klausul om, at "Lejemålet må kun males med lyse farver" eller, at "det lejede kun må vedligeholdes af håndværkere, som udlejer har godkendt". Et andet eksempel kan være, hvis udlejer har det ønske, at der ikke må ryges i det lejede, så skal dette indføres i lejekontraktens § 11. Et eksempel på, hvordan sådan en klausul kan udformes, er som følgende: "Det er aftalt imellem parterne, at der ikke må ske tobaksrygning i lejemålet. Såfremt der sker en overtrædelse af dette forbud, vil det blive betragtet som kontraktsbrud, og udlejer vil have retten til at opsigte eller hæve lejemålet"³²

5.1.9 § 9 Inventar

Under denne bestemmelse, har udlejer muligheden for, at anføre hvilke genstande der følger med det lejede. Dette kan være i den situation, hvor der i det lejede er opsat vaskemaskine og tørretumbler, som lejer må benytte. Udlejer har i den forbindelse muligheden for, at indføre inventarets serienummer i typeformularens § 11. Dette skal sikre, at inventar som forefindes ved lejers fraflytning, stemmer overens med det, som var i det lejede ved indflytningen.

Såfremt der i lejemålet var efterladt inventar, som udlejer ikke var bekendt med, kan dette resultere i, at udlejer ligeledes bliver pålagt vedligeholdelsespligten for disse genstande. Dette blev statueret i dommen GA 2000/02. For at minimere risikoen for, at have vedligeholdelsespligten for utilsigtede

³¹ Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemål. Side 83-84. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

³² Husen, Pernille m.fl.: *Boliglejemål*. Side 84. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

genstande, kan udlejer anføre dette i typeformulærens § 11. Dette kunne komme til udtryk, ved en klausul som bestemte at: "Såfremt der findes inventar eller installationer på denne adresse, som ikke er nævnt i typeformulærens § 9, så tilhøre disse ikke udlejer, og udlejer kan derfor ikke stilles til ansvar, for vedligeholdelse af disse"

5.1.10 § 10 Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede.

I typeformulærens § 10, findes der bestemmelser og oplysninger om forhold, som påvirker det lejede, men som ikke har passet ind i typeformulærens yderligere bestemmelser.

Beboerrepræsentation

Såfremt det i lejekontrakten er anført, at der i ejendommen er en beboerrepræsentation, har udlejer under typeformulærens § 3, mulighed for at opkræve kontingent til dette.

Husdyrhold

Dette punkt i typeformulæren regulerer, hvorvidt det er tilladt for lejer at have husdyr. Dette er en bred forståelse af begrebet husdyr, hvorfor udlejer i typeformulærens § 11, skal anføre, hvis visse husdyr skal være undtaget dette forbud.

Såfremt der i lejekontraktens § 10, er nedlagt et forbud mod husdyr i det lejede, gælder dette forbud uanset, om andet bliver aftalt på et beboermøde. Vælger lejer alligevel, at holde husdyr, på trods af forbuddet i lejekontraktens § 10, strider det i mod lejelovens § 79 a, Stk. 2. Med hjemmel i denne, har huslejenævnet mulighed for, at give lejer en advarsel, eller gøre lejeforholdet betinget af en ændring i adfærd.

Husorden

På baggrund af lejelovens § 27, har udlejeren pligt til at sikre god ro og orden i ejendommen. For at udlejer kan regulere, hvad der er god ro og orden, kan der i typeformulærens § 11 med henvisning til § 10, indføres bestemmelser med dette formål. Ud over hvad der er anført i typeformulærens § 11, vil der typisk være vedlagt en husorden som bilag. Husordenen kan lige som § 11, indeholde en beskrivelse af, hvordan udlejer forventer, at lejer agerer i lejeperioden.³³

5.1.11 § 11. Særlige vilkår

Den sidste bestemmelse i den autoriserede typeformular er lejelovens § 11, som indeholder de særlige vilkår. Det er således her, der er mulighed for at fravige de deskriptive regler i lejeloven. Vilkårene kan både udspringe af fravigelser i henhold til de ovenfor gennemgående bestemmelser i typeformulæren, samt være vilkår, som er individuelt aftalt mellem udlejer og lejer. Typeformulærens

³³ Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemaal. Side 85-87. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

§ 11 har en særlig stilling som opsamlingssted, for mere specifikke individuelt aftalte vilkår, da de resterende bestemmelser ikke må ændres synderligt, grundet lejelovens § 5, stk. 2.

Ved udarbejdelse af klausuler, i typeformularens § 11, er det fordelagtigt, at hver klausul får sit eget punkt, så det ved senere henvisninger kan gøres let, ubesværet og uomtvisteligt, hvad der henvises til. Dette er ikke et krav, hvorved det ikke vil medføre ugyldighed, såfremt denne fremgangsmåde ikke skulle være efterfulgt. Paragraf 11 vil blive gennemgået yderligere i den næste afsnit³⁴.

6. § 11 som en integreret eller enkeltstående aftale

Når en lejekontrakt, udarbejdet på den autoriserede blanket, gennemgås og skal finde sin anvendelse, er det tit at § 11, kommer i fokus. Dette skyldes at denne paragraf indeholder de bestemmelser som går videre, end hvad der følger af lov, samt er individuelt aftalt. Resten af den autoriserede blanket er mindre interessant, da den kun i mindre grad efterlader mulighed for forhandling af vilkår. Men § 11 har en usikker placering i blanketten, og det er denne stilling i henhold til lejeforhold, som her vil blive gennemgået. Dette vil blive beskrevet, ved hjælp af doms gennemgange samt analyse af litteratur. De domme, som herunder vil blive gennemgået, er valgt ud fra deres indhold og deres evne til at belyse § 11 som en del af lejekontrakten.

6.1 Domsanalyser af § 11 tilhørsforhold til de øvrige bestemmelser

For at få en forståelse for typeformularens § 11, må det først undersøges, hvordan bestemmelsen, som del af lejekontrakten, blev set i tidligere retspraksis. Til at belyse dette, vil der blive gennemgået tre afgørelser, hvor U2006.1325V blive gennemgået lige efter dette. Dommenes udfald er ikke overensstemmende med, hvad der antages at være gældende dansk ret i dag. Dette betyder således, at gennemgangen af sagen tjener til at belyse, hvad der tidligere var opfattet som værende gældende dansk ret, samt belyse baggrunden for denne opfattelse.

6.1.1 U2006.1325V

Den første sag, som vil blive gennemgået, er U2006.1325V. Denne sag er interessant da dommen placerede § 11 som værende en del af selve lejekontrakten, og på den baggrund tilsidesat som ugyldig, da lejekontrakten var udfærdiget på en forkert typeformular. Dommen blev efterfølgende kritiseret af Martin Birk i TBB2006.561, for at give det indtryk, at § 11, ligeledes kræver autorisation, for at kunne anses som gyldig.³⁵

³⁴ Husen, Pernille m.fl.: *Boliglejemål*. Side 87-90. Bind 1. 1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

³⁵ Birk, Martin m.fl.: *Lejeloven med kommentarer*. Side 143-144. 1. udg. Jurist- og økonomforbundets forlag, 2015. (Bog)

Sagen U2006.1325V tager sin begyndelse, den 23. april 2002, hvor lejekontrakten vedrørende et lejemål blev underskrevet af både udlejer og lejer. Lejekontrakten blev udfærdiget på typeformular A, 7. udgave, som på lejeforholdets indgåelse ikke længere var gyldigt autoriseret. Det fremgik blandt andet af lejekontraktens § 7, at det lejede ved indflytning var nyistandsat og § 8 bestemte, at lejer havde den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden. Ud over § 7 og § 8 var det i lejekontraktens § 11 aftalt, at lejer ved lejemålets ophør, skulle tilbagelevere det lejede nyistandsat, hvorunder det var præciseret med, hvad nyistandsat omfattede. Ved Lejerens senere fraflytning, modtog denne et krav for istandsættelsen. Lejeren ønskede ikke at imødekomme udlejers krav. Og sagen blev forelagt for huslejenævnet. Huslejenævnet kom frem til, at denne sag ikke var omfattet af deres kompetence, og henviste sagen til behandling i Boligretten.

For boligretten blev der ført forklaringer fra to personer. Lejer forklarede, at hun modtog lejekontrakten underskrevet. Lejer forklarede, at hun dernæst valgte ikke, at læse kontrakten nærmere igennem, før hun underskrev og sendte den tilbage. Hun havde kun haft interesse for prisen på det lejede, samt bemærket hvad der stod i § 11 om nyistandsættelse. Hun bemærker også, at hun ikke havde været bekendt med muligheden for, at gøre indsigelser imod fraflytningsrapporten, før hun kontaktede Lejernes Landsorganisation. Den næste der aflagde forklaring var direktøren for udlejer, herefter omtalt som udlejer.

Udlejer forklarede, at lejer havde været den første beboer i lejligheden, og den var nymalet ved indflytning. Udlejer havde ligeledes selv deltaget ved fraflytningssynet og i den forbindelse forklaret lejer, hvad det var der skulle ordnes ved lejligheden. Udlejer udfyldte fraflytningsrapporten og lejer underskrev uden at stille yderligere spørgsmål. Udlejer forklarede dernæst om udlejningsfirmaets anvendelse af blanketten, og bekræftede at de et halvt år for sent, havde opdaget, at der var ny autoriserede typeformular. Dog var udlejer af den mening, at forskellen mellem typeformular A7 og A8 var så lille, at det var uden betydning.

Sagen overgik dernæst til proceduren. Lejer havde til støtte for sin anbringende pointeret, at lejers forpligtelse til at forestå den indvendige vedligeholdelse, var en mere bebyrdende betingelse, end hvad der fulgte af loven. Det holdt op imod, at aftalen var indgået på en ikke længere autoriseret blanket, måtte medføre at denne betingelse tilsidesættes som ugyldig. Ud over betingelsen vedrørende den indvendige vedligeholdelse, måtte dennes ugyldighed kunne udstrækkes til også, at omfatte betingelserne i § 11.

Udlejer påbegyndte sin procedure med at påstå, at den anvendte blanket til stadighed måtte anses som værende gyldig autoriseret. Dette blev gjort med støtte i den nye bekendtgørelse, som efter udlejers mening, ikke præcist nok bestemte, at den tidligere typeformular samtidig mistede sin autorisation. At lovgiver ikke havde været påpasselige nok, i forbindelse med udarbejdelse af bekendtgørelsen, burde ikke komme udlejer til skade. Udlejer gik dernæst videre og kommenterede på blankettens § 11. Udlejer forklarede, at blanketten var lavet med plads til udfyldning, men at § 11 giver muligheden for at lave individuelle vilkår. Dette medfører i henhold til udlejer, at § 11 skulle anses som værende et

selvstændigt kontraktforhold og derfor stadig gyldig, såfremt resten af blanketten skulle tilsidesættes. Som det næste kom udlejer ind på, at lejelovens § 5 ikke kan tilsidesætte til skade for lejer jf. LL § 8. Udlejer pointerede, med baggrund i dette, at han mente at forskellen mellem typeformular A7 og A8 var så ubetydelig, at der ikke var sket nogen forringelse af lejers retsstilling, herunder særligt i henhold til vedligeholdelse.

Boligretten bemærker dernæst, at den nye typeformular havde været offentliggjort i Lovtidende et halvt år før ikrafttræden, samt at ændring af blanketten ikke ville have påvirket udlejers forhold. Det bemærkes, at det ikke er en undskyldende grund, at udlejer ikke havde været bekendt med den nye typeformular. Dette medfører, at alle betingelser som går videre end hvad der følger af lov er ugyldige, herunder bestemmelserne om indvendig vedligeholdelse samt nystandsættelse af det lejede ved fraflytning. Boligretten bemærker, at typeformulærens § 11 er en del af blanketten. Dette medførte at de bestemmelser, der var placeret i § 11, var ugyldige, med henvisning til anvendelse af den forkerte typeformular.

Udlejer valgte efterfølgende at anke sagen til Landsretten. Udlejer fremlagde for retten, at lejekontraktens § 11, 1. afsnit kun var tiltænkt som en oplysning til lejer, om hvad der var forventet i forbindelse med vedligeholdelsesforpligtelsen.

Lejer forklarede at hun før fraflytningssynet, havde rengjort lejemålet, og hun troede, at rengøringen var den i kontrakten omtalte vedligeholdelsespligt. Hun forventede, at der skulle betales noget i forbindelse med fraflytningen, men at hun mente dette var dækket af hendes depositum.

Landsretten fandt det ubestridt, at der havde været anvendt en uautoriseret blanket, hvorefter mere vidtgående bestemmelser, end hvad der følger af lejeloven, skulle tilsidesættes som ugyldige. Landsretten tiltrådte at § 11, var en del af blanketten og, at dens betingelser derfor var ugyldige, grundet anvendelsen af den uautoriserede typeformular. At typeformular A7 og A8 i hensyn til de i sagen omtalte bestemmelser, var identiske havde ikke nogen betydning. Med baggrunde i det førnævnte stadfæstede Landsretten dommen.

Ud fra denne domsgennemgang er der flere punkter som skal kommenteres på. Som det første bemærkes det, at Landsretten lagde vægt på, at § 11 var en integreret del af typeformulæren. Det fik den betydning, at § 11, som resten af de videregående bestemmelser, blev tilsidesat som ugyldige. Dette tolkes som, at Landsretten anser typeformulæren som et samlet hele, som derfor ikke kan adskilles eller udstykkes i mindre dele. Der bliver i den tilgængelige domsfremstilling, ikke taget stilling til, hvorvidt dette altid er tilfældet, eller begrundet i særlige omstændigheder. Som det sidste kan det konkluderes, at det for retten ikke har nogen betydning, at de relevante bestemmelser i typeformular A7 og A8, er identiske. Dette må ses som en vægtning af det formelle i valgte typeformular, over det materielle indhold.

6.1.2 TBB2012.620

Som det næste vil sagen TBB2012.620 blive behandlet. Denne afgørelse er relevant at undersøge og beskrive, da den er blevet henvist til i efterfølgende domme. Dette omfatter blandt andet sagen U2015.3294/2H, som vil blive gennemgået efter denne.

Sagen vedrører overordnet set ophævelse af en lejekontrakt, på baggrund af mangler ved det lejede. Det retsskabende i denne sag omhandler typeformularens § 11, og den konkrete vurdering, som skal anvendes for, at vurdere hvorvidt § 11, er en bestemmelse på lige fod med de ti øvrige i typeformularen, eller om den skal anses som værende et selvstændigt kontraktforhold.

1. maj 2007, hvor lejer, indledte et nyt lejeforhold, var lejekontrakten udarbejdet på typeformular A7, som ved lejekontraktens indgåelse ikke længere var gyldigt autoriseret. Året efter opstod der imidlertid nogle problemer, som medførte, at lejer valgte at fraflytte det lejede. Det var grundet dette, at der opstod en konflikt med udlejer, hvilket var grundlaget for sagen.

Lejer forklarede, at de havde boet i en anden af udlejers ejendomme, men havde udtalt et ønske om mere plads, hvorefter udlejer havde foreslået, den i sagen omhandlede ejendom. Flytningen medførte, at lejer skulle have et beløb tilbage i depositum, hvilket skulle fratrækkes det nye depositum. Lejer forklarede dernæst, at det lejede ved indflytningen ikke var istandsat, hvilket de selv udførte efterfølgende. Dette medførte, at lejer ikke ønskede at skrive under på indflytningsrapporten, da lejer mente at den var fejlbehæftet med hensyn til indholdet. Lejer forklarede, at der i midten af 2008 var opstået et problem med skimmelsvamp i ejendommen, hvorefter lejer tog kontakt til udlejer. Udlejer var afvisende over for lejers anbringende om skimmelsvamp, og han fandt det ikke nødvendigt at afhjælpe problemet. Skimmelsvampen påvirkede lejers sundhed, hvilket fik lejer til at kontakte udlejer, igen uden afhjælpning. På baggrund af dette fandt lejer sig nødsagtigst til at fraflytte det lejede i juni 2009. I den forbindelse meddelte de flytning til folkeregisteret. Ved fraflytningen kontaktede de gentagende gange udlejer, som ikke havde tid til at snakke med dem. Derfor fandt lejer det nødvendigt at aflevere nøglerne, til det lejede, til deres nabo, som var udlejers moster. Lejer fik efterfølgende kontakt til udlejer, hvor de fortalte, at de var fraflyttet det lejede grundet skimmelsvampen, og nøglerne var afleveret til naboen. Denne besked skulle udlejer have reageret stærkt imod. Efter en tid begyndte udlejer at fremsende skrivelser vedrørende den manglende betaling for det lejede. Som det sidste forklarede lejer, at de havde efterladt det lejede i bedre stand end ved indflytning, samt at der ikke havde været nogen indkaldelse til flyttesyn.

Dernæst afgav udlejer forklaring. Først bekræftede udlejer, at der tidligere var en lejeaftale for en anden ejendom. Udlejer forsatte med at forklare, at han aldrig modtog en underskrevet lejekontrakt for det nye lejemål. Afledt deraf kunne han, efter eget udsagn, heller ikke have set de håndskrevne tilføjelser, som lejer havde tilføjet. Udlejer var heller ikke bekendt med, at der havde været uoverensstemmelser med hensyn til det lejedes stand ved indflytning. Med en kommentar til dette,

forklarede udlejer, at han selv havde forestået istandsættelsen. Med hensyn til skimmelsvampen forklarede udlejer, at han ikke var blevet gjort bekendt med det, samt der ligeledes ikke havde været klager fra nye eller tidligere lejere. Udlejer gik dernæst videre og han aflagde forklaring vedrørende den udeblevne husleje. Udlejer forklarede, at huslejen begyndte at udeblive, hvorfor han rykkede lejer for den. I samme forbindelse fremsendte udlejer en skrivelse som forklarede, at lejer skulle foretage en klipning af hækken. Udlejer besigtige efterfølgende det lejede, for at undersøge hvorvidt hækken var blevet klippet, hvilken den ikke var. Ved samme lejlighed konstaterede udlejer, at lejer stadig beboede i det lejede, hvilket ikke stemte overens med lejers forklaring. Udlejer forklarede, at han kontaktede lejer for at få bragt sagerne i orden. Lejer tog ikke efterfølgende kontakt, hvorefter at udlejer først fremsendte yderligere en rykker, og efterfølgende ved eget eftersyn, konstaterede udlejer, at lejemålet var fraflyttet.

Sagen overgik dernæst til proceduren. Lejer påstod, at det var en gyldig ophævelse af lejeaftalen, da lejemålet var plaget af skimmelsvamp som ikke kunne påregnes dem.

Som svar på dette påstod udlejer, at lejer ikke havde båret bevisbyrden for, at der havde været skimmelsvamp i lejemålet, samt at den eventuelle skimmelsvamp ikke skulle kunne tilregnes lejers adfærd. Som følge af dette påstår udlejer, at det ikke er bevist, at lejer havde en gyldig grund til at ophæve lejekontrakten. Udlejer påstår at lejer ikke opsagde lejeaftalen før 1. oktober 2009, samt at der ikke er fremlagt bevis for andet.

Boligretten overgik dernæst til, at komme med begrundelser for dens afgørelse. Retten begrundede, at hvis lejeforholdet kunne ophæves, skulle manglen være væsentlig og udlejer skulle ikke have udbedret manglen straks. For dette havde lejer bevisbyrden, hvilket retten ikke fandt tilstrækkeligt bevist. Dette begrundes med, at lejers foto samt forklaringer vedrørende skimmelsvampen ikke var tilstrækkelig til at bevise en væsentlig mangel. Retten præciserede, at det i sagen havde været ubestridt, at der ikke havde været en skiflig opsigelse. Retten fandt i den forbindelse, at lejer ikke havde bevist at fraflytningen skete den 6. juni 2009. Dette resulterede i, at udlejer havde et krav på 4 måneders husleje. Dette hidrører fra opsigelsesperioden, samt den måned hvor udlejer opdagede, at lejemålet var fraflyttet.

Sagen overgik dernæst til Landsretten. Der blev fremlagt yderligere dokumentation, hvor det for en stor del omhandlede kopier af breve fra korrespondancen mellem udlejer og lejer. De to første fremlagte breve var fra udlejer til lejer. Disse breve omhandlede, at udlejer havde konstateret, at hækken ved lejemålet ikke var klippet, samt at lejemålet fremstod som ubeboet. Det blev også i brevene nævnt, at han ikke havde modtaget nogen skriftlig opsigelse, hvilket var aftalt i lejekontrakten. Det sidste fremlagte brev var fra lejer. Dette brev omtalte, at lejer havde forsøgt at få fat i udlejer for at få afhjulpet problemet vedrørende skimmelsvampen. Brevet beskrev ligeledes at grunden til de havde valgt at fraflytte skyldes den ene lejers helbred, og de havde gjort udlejer opmærksom på fraflytningen samme dag som det skete.

Parterne havde ligeledes aflagt supplerende forklaringer for retten. Udlejer forklarede, at han var sikker på, at de omtalte telefonsamtaler udelukkende havde omhandlet haven. Han forklarede, at det først var ved brevet fra lejer, at han var blevet sikker på fraflytningen. Det var først ved modtagelsen af brevet, at han var blevet bekendt med lejers nye adresse. Udlejer forklarede at han gentagende gange havde forsøgt, at få telefonisk kontakt til lejer, dog uden held.

Lejer forklarede, hun telefonisk havde meddelt flytningen til udlejer den 16. juni 2009, og at hun her fortalt hvor de flyttede hen. Der var ikke blevet fremsendt en skriftlig opsigelse, da lejer ikke troede det var nødvendigt. Lejer forklarede dernæst, at lejemålet ved indflytning ikke havde fremstået som nyistandsat. Lejer forklarede, at den forrige beboer havde været ryger og hundeejer, hvorfor lejemålet fremstod godt brugt. Det sidste lejer forklarede var, at de havde foretaget flytning af adresse hos postvæsnet, hvorfor de modtog omadresseret post. Det medførte, at lejer kun havde modtaget det første af de to breve som udlejer fremsendte.

Sagen overgik dernæst til proceduren. Det første punkt vedrørte, at udlejer mente, at lejer var forpligtiget at betale husleje frem til 15. november 2009. Dette skyldes, at lejemålet først blev opsagt ved brev 4. september 2009. og lejer ikke havde løftet bevisbyrden for, at der var sket opsigelse før denne dato. Udlejer gjorde gældende, at lejeforholdet skulle opsiges på skrift, samt han ikke på anden måde var blevet orienteret om lejers opsigelse. Udlejer mente, lejer var pligtig at betale for nyistandsættelse af lejemålet.

Lejer gjorde gældende, at de ikke var pligtig at betale for den påståede resterende husleje. Dette støttes med, at lejer var fraflyttet lejemålet, og udlejer var gjort bekendt med dette, i telefonsamtalerne i slutningen af juni. Som en yderligere tilføjelse forklarede lejer, at udlejer ved sin besigtigelse i ultimo juli eller primo august, var blevet bekendt med lejers fraflytning. Lejer gik dernæst ind og procederede imod, at hun skulle være pligtig at betale for udgifterne til istandsættelsen af lejemålet. Dette støttes med, at lejekontrakten er udarbejdet på en typeformular, som ved lejekontraktens indgåelse ikke længere var gyldigt autoriseret jf. LL § 5, stk. 2.

Landsrettens afgørelse kan opdeles i to punkter. Det første er, hvorvidt lejer skulle betale for husleje frem til 15. november. Det andet er om der gyldigt, var aftalt nyistandsættelse af lejemålet. Med hensyn til det første, så fandt Landsretten det ikke bevist, at lejer havde meddelt udlejer opsigelsen ved telefonsamtalerne 16. og 26. juni 2009. På den baggrund, tog Landsretten udlejers anbringende til følge, og dømte lejer at betale den resterende husleje. Til det andet punkt gik Landsretten ind og bemærkede, at vilkåret om nyistandsættelse var placeret i blankettens § 11, om de ”særlige vilkår”. På baggrund af dette samt, at betingelsen ikke fremtrådte som en integreret del af blanketten, kom Landsretten frem til, at betingelsen var fremhævet i henhold til LL § 5, stk. 1. Landsretten bemærkede, at den anvendte typeformular ikke var autoriseret ved lejeaftalens indgåelse. Dette havde dog ikke nogen betydning, for de vilkår som fremtrådte som ”... særskilte vilkår, der ikke er en del af blankettens fortrykte tekst...”. Landsretten kom derfor frem til, at vilkåret blev kendt gyldigt vedtaget.

Ud fra ovenstående, er der flere ting som konkluderes. For det første skal det nævnes, at denne sag sidenhen er blevet henvist til i Landsretsdommen, som var anden instans i U2015.3294/2H. Det kan ud fra TBB2012.620 konkluderes, at der på typeformularens § 11, skal anvendes en konkret vurdering, for at undersøge om et vilkår er en integreret eller individuel del af lejekontrakten. Det kan ud fra Landsrettens begrundelse yderligere konkluderes, at placeringen af en bestemmelse i typeformularens § 11 skal indgå i den konkrete vurdering, og tale for at se bestemmelsen som et individuelt aftalt vilkår. Som en videreførelse til faktorer, som skal indgå i den konkrete vurdering, er bestemmelsens fremtræden. På baggrund af dette konkluderes det, at den anvendte typografi har en betydning for, hvorvidt et vilkår anses som individuelt eller ej. De to nævnte momenter i vurderingen, konkluderes ikke at være en udtømmende opremsning, men at vurderingen bygger på en helhedsopfattelse af den konkrete bestemmelse.

Landsretten fastslår, at det ikke har nogen betydning for gyldigheden af de særskilte vilkår, at den anvendte typeformular ikke er autoriseret. Det kan konkluderes at individuelt aftalte bestemmelser ikke kan være en del af typeformularens §§ 1 – 10, da disse kun individualiseres ved afkrydsning i felter og indsætning af kortere tekst. Det medfører modsat, at særskilte vilkår kun er muligt i typeformularens § 11.

6.1.3 U2015.3294/2H

Den næste relevante sag, for klarlæggelse af retsstillingen vedrørende typeformularens § 11 betydning, fandt sin endelige afgørelse i 2015. Den afgørelse som her vil blive gennemgået og analyseret er U2015.3294/2H, denne omhandler en lejekontrakt udarbejdet på en ikke autoriseret typeformular, og hvorvidt dette havde betydning for § 11. Sagen er allerede kort omtalt under afsnittet ”Ændringer i den autoriserede blanket”, men vil her blive gennemgået i dybden, med fokus på § 11. I gennemgangen vil der kun i begrænset omfang blive redegjort for indholdet af de omtalte bestemmelser fra lejekontrakten.

Sagen tog sin begyndelse i februar 2007, hvor lejer skrev under på lejemålet. Den underskrevne lejekontrakt var typeformular A7, som ikke var den gyldigt autoriserede på aftale tidspunktet. Lejekontraktens § 11 indeholdt blandt andet generelt information om anvendelse af lejemålet, samt handlemåde ved fraflytning. Lejer valgte i maj 2010, at indbringe udlejer for Huslejenævnet for, at få en afklaring på, hvorvidt huslejens størrelse var korrekt. Huslejenævnet og Ankenævnet kom frem til, at det i lejekontrakten, over for lejer, er oplyst at ejendommen er opført efter 1991. Dette har den konsekvens, at huslejenævnet og ankenævnets kompetence, kun kan udstrækkes til afgørelse om, hvorvidt aftalen om lejens fastsættelse er rimelig i henhold til aftalelovens § 36, eller reglerne omkring lejefastsættelse i Boligreguleringsloven. Efter denne kompetence afklaring, var nævnets afgørelse, at der ikke var hjemmel til, at tilsidesætte lejens størrelse som urimelig. Nævnet kommer ligeledes frem til, at den anvendte typeformular havde været uautoriseret, hvilket medførte at alle

betingelser, som gik videre, end hvad der følger af loven, skulle tilsidesættes som ugyldige. Dette resulterede i, at den i lejekontrakten aftalte indvendige vedligeholdelse i stedet skulle varetages af udlejer. Sagen blev dernæst anket til Boligretten. Den tilgængelige sagsfremstilling angiver ikke, hvem der ankede sagen, men det formodes det var lejer, på baggrund af nævnenes afgørelse.

For Boligretten kom begge parter, Lejer og Udlejer, med forklaring på hvordan de opfattede situationen. Den første der afgav forklaring var Lejer. Lejer forklarede, hun tidligere havde været lejer i ejendomme administreret af udlejer. Lejer gjorde opmærksom på, hun ikke var klar over, hvorvidt hun sammen med lejekontrakten havde modtaget vejledningen til blanketten, samt hun havde en forventning om, at lejekontrakten var udarbejdet korrekt. Der havde ved lejeindgåelsen heller ikke været nogen forhandling vedrørende lejekontraktens § 11. Ud over bemærkninger til lejekontrakten kom lejer også med informationer vedrørende det lejets tilstand i lejeperioden. Ud fra lejers mening var det lejede stærkt mangelfuldt, samt at udlejer ikke foretog nogen udbedringer.

Dernæst kom Udlejer med sin forklaring for retten. Udlejer forklarede, at han var udlejer af 50 lejligheder. Udlejer forklarede, han selv har stået for udarbejdelsen af lejekontrakten, og at han i forbindelse med udarbejdelsen havde valgt den forkerte typeformular. I henhold til spørgsmålet vedrørende lejens størrelse udtalte udlejer, at den svarede til, hvad lejerne i de andre ejendomme af samme type betalte. Som det sidste forklarede udlejer, han først havde modtaget lejers liste over mangler, i forbindelse med begyndelse af tvisten for retten. Derudover var flere af de punkter som var nævnt på listen, ikke i overensstemmelse med hvad der var rigtigt.

Sagen gik dernæst over i proceduren, hvor lejer begyndte. Lejer gjorde til støtte for sine anbringende gældende, at § 11, set i sammenhæng med resten af lejekontrakten, ikke kunne anses som værende et individuelt oprettet punkt. Dette må forstås, som § 11 i denne situation, havde et udtryk som gjorde, at den fremstod som en naturlig videreførelse af resten af lejekontrakten. Dette sammenholdt med, lejer i sin procedure gjorde opmærksom på, at udlejer havde anvendt en forkert typeformular. Dette skulle efter lejers mening medføre bortfald af alle videregående bestemmelser, inklusiv dem i § 11. En af de bestemmelser der ville bortfalde, var den indvendige vedligeholdelsespligt.

Dernæst procederede udlejer. Udlejer henviste til, at lejefastsættelsen var lovligt vedtaget imellem parterne, lejer og udlejer. Dette begrundes med, at det er muligt at fravige §§ 47-52, såfremt, at det lejede er taget i brug efter 31. december 1991. Dette kunne således efter udlejers overbevisning, videreføres til, at de almindelige regler om lejefastsættelse kunne tilsidesættes. Det skulle så resultere i, at lejen kun kunne tilsidesættes ved hjælp af aftalelovens § 36, om urimelighed. Som en videreførelse til dette, mente udlejer, at aftalen om fravigelse af de almindelige regler om lejefastsættelse, stadig var gældende såfremt, Boligretten kom frem til at den anvendte typeformular ikke havde været gyldig. Udlejer procederede, at prisen for det lejede havde været fuldt ud rimelig, og at lejer ikke havde båret bevisbyrden for det modsatte.

Dommen overgik dernæst til domsafsigelse. Sagen blev pådømt af 3 dommere, hvor afgørelsen faldt ud med en 2 mod 1 for afgørelse i udlejers favør.

De majoriserede dommere kom frem til følgende. For det første var det, af parterne ikke omstridt, hvorvidt der havde været anvendt en ikke længere gyldig typeformular. Dette giver det resultat, at bestemmelserne i §§ 1 – 10, som går ud over hvad der følger af loven, tilsidesættes som ugyldige. Dernæst lagde dommerne vægt på, at det i sagens vigtigste spørgsmål, havde omhandlet den forsatte gyldighed af § 11. Dommerne bemærker at der i indledningen til lejekontrakten havde været en henvisning til § 11. Denne henvisning berettede at de individuelt aftalte bestemmelser, som afveg fra loven, ville være at finde i § 11. Dommerne bemærker også, at lejer havde underskrevet på den side, hvor § 11 var placeret. Denne side adskilte sig i øvrigt fra resten af lejekontrakten, ved at have en anden typografi. Dommeren gik også ind og kom med eksempler på de bestemmelser, der var placeret i § 11, blandt andet den toårige uopsigelighed. Ud fra dette kom de majoriserede dommere frem til, at § 11 ikke kunne anses som værende en integreret del af lejekontrakten. De forsætter med at konkludere, vilkåret vedrørende lejefastsættelsen ikke er ugyldigt jf. LL § 5. I henhold til spørgsmålet om hvorvidt § 11 fremstod som standardiseret, kom Boligretten frem til, at dette ikke kunne anses som sandsynligt.

Den dissenterende dommer kom med følgende bemærkninger. Det var af sagens parter ikke bestridt, at typeformularen var uautoriseret ved aftalens indgåelse. Dette føre til det resultat, at de bestemmelser der går videre end loven, skal tilsidesættes som ugyldige. Dommeren går derefter videre og bemærker, at det ikke har nogen betydning at en bestemmelse sat i §§ 1 – 10 eller i § 11, da de alle er en del af den samlede typeformular. Som noget andet mener dommeren, det er bevist, at vejledningen til lejekontrakten ikke var vedhæftet ved udleveringen. Dette underbygger dommeren med de for retten holdte vidneudsagn. Det giver det samlede resultat, at den dissenterende dommer dømte til fordel for lejers anbringende.

Dommen blev afsagt efter en flertalsafgørelse. Derfor faldt dommen ud til udlejers fordel, hvor de fleste af udlejers anbringende var taget til følge.

Efter domsafsigelsen i Boligretten valgte Lejer, at anke sagen til Østre Landsret. Anbringender var for den største part uændret, i forhold til dem som blev forelagt Boligretten. Den store ændring ligger i, at lejer valgte at fokusere på gyldigheden af lejekontraktens § 11. Det er ud fra parternes beskrivelse et spørgsmål om, hvorvidt § 11 er en integreret del af lejekontrakten eller ej.

Lejer har til støtte for sin anbringende påstået, at lejekontrakten er et samlet hele, hvilket også indbefatter § 11. På den baggrund bliver bestemmelsen vedrørende lejefastsættelse ugyldig, grundet brug af uautoriseret typeformular. Dette finder støtte i U 2006.1325V. Som det sidste påstod lejer, at såfremt at § 11 alligevel ikke var en integreret del af typeformularen, så var § 11 stadig ikke gyldig, da den fremstod standardiseret.

Udlejer underbyggede sit anbringende, ved at påstå at autorisationskravets fokus var på de første paragraffer i lejekontrakten, og ikke de særlige vilkår i § 11. På denne baggrund udlagde udlejer, at såfremt blanketten blev kendt ugyldig, havde det kun betydning for de ti første paragraffer. Udlejer

gjorde dernæst opmærksom på, at § 11 i lejekontrakten ikke var standardiseret, da den var individuelt aftalt med lejer, og lejer ikke med rette kunne havde troet andet.

Sagen overgik dernæst til domsafsigelse. Landsretten startede med at bemærke, at der ved den første lejelovs indgåelse i 1937, havde været et ønske om, at gøre det muligt for lejer og udlejer, at fravige loven ved aftale. Landsretten henviser igen til det beskyttelseshensyn, som hænger sammen anvendelsen af typeformularen. Landsretten bemærker, at beskyttelseshensynet må være rettet mod de standardiserede bestemmelser i typeformularen, hvilket modsætningsvis må betyde, at beskyttelseshensynet ikke er så udpræget ved individuelle aftaler. Dette finder ligeledes støtte i TBB2012.620, som statuerer, at ugyldighed i henhold til LL § 5, stk. 2, 2. pkt., vedrører de standardiserede bestemmelser i typeformularen, og ikke de bestemmelser, som er individuelt aftalt og indsat af lejer og udlejer. I henhold til dette bemærker Landsretten, at bestemmelsen om lejefastsættelse må anses som gyldigt vedtaget af parterne. På den baggrund tages Udlejers anbringende til følge, og Boligrettens dom stadfæstes.

Sagen overgik dernæst til 3. instansbehandling for højesteret. Højesteret bemærkede, at den anvendte lejekontrakt var oprettet på en ikke længere autoriseret typeformular. Højesteret gik dernæst ind og kommenterede på indholdet af lejekontraktens § 11. Det var blandt andet indledningen til § 11, hvor det er noteret, at lejer var bekendt med, betingelserne afveg i forhold til hvad der fulgte af loven. Det bliver også bemærket, at den forkerte henvisning til en paragraf i loven ikke medfører ugyldighed. Højesteret går herefter ind og begrundet, at det mest essentielle i denne sag vedrører, hvorvidt den fri lejefastsættelse er ugyldig som følge af lejelovens § 5. Højesteret går dernæst ind og giver en retsbelæring om betingelser for gyldighed. Først nævnes fremhævninger af bestemmelser, der går videre end hvad der følger af lov og dernæst, at typeformularen skal være autoriseret. Højesteret sætter dette overfor den aktuelle sag og konkludere, at bestemmelsen om den fri lejefastsættelse går videre end hvad der følger af loven, samt at typeformularen var uautoriseret. Retten forsætter med at konkludere, at de bestemmelser, som var placeret i § 11, skulle anses som værende:

"... individuelle bestemmelser, som ikke er en del af blanketten, og som heller ikke udgør en selvstændig blanket eller en standardaftale omfattet af § 5, stk. 3."

Dette giver udgangspunktet, at reglerne vedrørende autorisation og fremhævelse ikke finder anvendelse på bestemmelser i § 11. Dette udgangspunkt kunne dog fraviges, ved de rette omstændigheder som følge af U2014.2370, hvor flere bestemmelser efter en konkret vurdering blev betragtet som en del af typeformularen.

Herefter bemærkede Højesteret, at de momenter der taler for, at § 11 skulle anses som en del af blanketten, omfattede, at § 11 ikke havde været aftalt individuelt, samt at indledningen til § 11 manglede. I den modsatte retning trak det faktum, at der i indledningen til selve lejekontrakten, med fremhævelse, var anført, at afvigelser til loven var at finde i § 11. Et andet moment der tæller for, at § 11 ikke er en del af blanketten er, at der i § 11, er anvendt en typografisk samt sprogligt udtryk, som

afviger fra resten af lejekontrakten. Som det sidste er der i overskriften til § 11 foretaget en individualisering, ved at påføre det lejedes adresse samt tilpasning af indholdet.

Højesteret kom efter en samlet vurdering frem til, at § 11, ikke kunne anses som værende en integreret del af lejekontrakten, med det resultat at vilkåret om den fri lejefastsættelse ikke kunne tilsidesættes som ugyldig. Højesteret valgte på den baggrund at stadfæste Landsrettens dom.

Det første som kan konkluderes, er gyldigheden af § 11, i en uautoriseret typeformular, afhænger af hvad indholdet er af § 11. Dette finder støtte i, at Boligretten i sin begrundelse udtalte:

”På baggrund af indholdet af § 11, og da disse individuelle vilkår ikke kan anses for at være en del af den autoriserede del af standardblanketten, finder vi ikke, at vilkåret om den fri lejefastsættelse er ugyldig i medfør af lejelovens § 5, stk. 1, eller stk. 2.” - U2015.3294/2H

Begrundelsen går direkte ind og angiver, at indholdet af § 11 har betydning for udfaldet, set i sammenhæng med resten af udformningen af lejekontrakten. Dette kan videreføres til den konklusion, at § 11, ud fra sit indhold og udtryk, kan antages at være en særskilt del af lejekontrakten. Det finder støtte i det forstående citat, samt dette citat fra Landrettendes begrundelse:

”Landsretten finder derfor og i overensstemmelse med Vestre Landsrets dom gengivet i TBB 2012 s. 620, at ugyldigheden efter lejelovens § 5, stk. 2, 2. pkt., alene omfatter bestemmelser, der er en del af standardbestemmelserne i blanketten, og således ikke aftalte individuelle bestemmelser, selv om de er indeholdt i en særskilt paragraf i blanketten.” - U2015.3294/2H

Dette citat præciserer at ugyldighed med hjemmel i LL § 5, kun har betydning såfremt den bestemmelse som går videre end loven, ikke er individuelt aftalt. Det må samlet kunne udledes, at der glæder en standard for ugyldighed for typeformularens §§ 1 – 10 og en anden for § 11. Der er flere steder i sagsfremstillingen gjort opmærksom på, at der er sket fremhævelse. Det kan ikke direkte, ud fra sagsfremstillingen konkluderes, hvad en manglende fremhævelse ville have betydet. Det kan dog indirekte formodes, det på en eller anden måde ville have haft en indflydelse på udfaldet. Hvorvidt det have medført ugyldighed af § 11, er ikke muligt at konkludere. Som konklusion på Højesterets afgørelse, kan det ses, der anvendes en hovedregel som bestemmer at § 11, ikke er en integreret del af typeformularen, og kravene i § 5 finder derfor ikke anvendelse. Dette udgangspunkt har dog også en undtagelse, der ligeledes konkluderes ud fra Højesterets begrundelse. Denne undtagelse, kan beskrives som en konkret vurdering, hvor alle forhold som medvirker til at give typeformularen, enten et individuelt eller integreret udtryk, skal medtages i vurderingen.

Efter at have gennemgået disse domme, vil det være en naturlig fortsættelse at lave en opsummering af, hvad der på nuværende tidspunkt kan konkluderes. Opsummeringen vil bygge på de tre gennemgående domme i det her afsnit, samt U2006.1899V og U2014.2370H, som begge er gennemgået i henhold til dette spørgsmål tidligere i afhandlingen.

Som en opsamlende konklusion, på hele problemstillingen vedrørende typeformularens § 11, skal det for det første nævnes, at det er et meget usikkert område. Dette kommer af det faktum, at der på nuværende tidspunkt ikke er nogen retsafgørelser, som med sikkerhed kan definere, hvad der skal til for at § 11, tilsidesættes og viseversa at § 11 består som gyldigt aftalt. Som nuværende udgangspunkt kan det konkluderes, at § 11 er et selvstændigt kontraktforhold. Det kan også konkluderes, at der findes en undtagelse til reglen om § 11 og dens individualitet. Det er her den konkrete vurderingen kommer i spil. Det kan konkluderes, at det visuelle, materielle samt typografiske skal sættes i forhold til lejekontraktens lejekontrakts samlede udtryk. Som en naturlig videreførelse af dette afsnits problemstilling, kan det konkluderes på spørgsmålet, om der skal ske fremhævelse af bestemmelser i § 11, der er mere vidtgående end Lejeloven. Dette kommer igen til en konkret vurdering. Såfremt § 11, som udgangspunktet fremtræder, som et individuel kontraktforhold, er der ingen krav om fremhævelse, da bestemmelsens placering er en fremhævelse i sig selv. På den anden side, er der krav om fremhævelse hvis § 11, har udtryk af en integreret del af den samlede lejekontrakt.

Når der i en lejekontrakt, hvor der er anvendt typeformular, bliver fundet fejl som medfører ugyldighed i henhold til lejelovens § 5, skal det vurderes hvorvidt § 11, er et enkeltstående og selvstændigt kontraktforhold, eller at den på samme vis som de øvrige bestemmelser tilsidesættes, hvor der er fraveget fra loven. De følgende afsnit vil diskutere, hvorvidt der er sammenhæng mellem retspraksis og ordlyden i loven. Dette vil blive diskuteret på baggrund af argumenter for og imod typeformularens § 11 kan anses som et individuelt kontraktforhold.

6.2 Argumenter for, at § 11 ikke skal anses som en integreret del af typeformularen.

Når der skal argumenteres for hvorvidt, at typeformularens § 11 er et selvstændigt kontraktforhold, set i forhold til typeformularen som helhed. Så er der flere argumenter, som det er relevant at komme ind på, da disse underbygger tilgangen til typeformularens § 11. Som det første argument, er den nu gældende retspraksis, dette begrundes med, at der er nyere domme hvor resultatet var at § 11 blev anset som et individuelt aftalt kontraktforhold.

Det næste argument vedrører, den måde typeformularens dokument er indrettet, med hensyn til forskellen i funktionalitet mellem de ti første bestemmelser og § 11. Det sidste argument i denne

afhandling, som vil blive fremlagt til fordel for, at anse § 11 som et individuelt vilkår, er at bestemmelserne i typeformularens § 11, aftales individuelt imellem lejer og udlejer.

6.2.3 Retspraksis

Når det skal vurderes, hvorvidt noget er gældende ret, er fremgangsmåden at undersøge loven, og dernæst de øvrige retskilder. På baggrund af hvad der findes, kan den gældende retstilstand typisk udledes, nye domme vægter højere i forhold til ældre domme, når der tales om retspraksis. Dette skyldes, at der kan være mange love og andre kilder, der giver et billede, mens der til stadighed er en anden opfattelse af gældende ret i domstolene, hvilket derfor vil lede til et andet resultat end, hvad som kan udledes af f.eks. ordlyden af en lovtæst. Dette er tilfældet med betydningen af typeformularens § 11, og dens særlige betydning. Ud fra nogen af de nyeste domme, som er afsagt på området, kan det konkluderes at retspraksis ikke stemmer overens med, hvad der fremgår af lovens ordlyd. De omtalte domme er TBB2012.620 og U2015.3294/2, som begge er gennemgået ovenfor i afsnittet ”§ 11, som selvstændig eller integreret del af blanketten”. Dommen fra 2012 går ind og præcisere, at bestemmelsen som omhandlende istandsættelse, ikke var en del af den fortrykte tekst samt, bestemmelsen var indsat i typeformularens § 11, hvilket tilsammen havde den betydning, at vilkåret ikke skal anses som en del af typeformularen. Den anden dom, som er fra 2015, hvor Landsrettens afgørelse går direkte ind og referere til dommen fra 2012:

”Landsretten finder derfor og i overensstemmelse med Vestre Landsrets dom gengivet i TBB2012.620, at ugyldigheden efter lejelovens § 5, stk. 2, 2. pkt., alene omfatter bestemmelser, der er en del af standardbestemmelserne i blanketten, og således ikke aftalte individuelle bestemmelser, selv om de er indeholdt i en særskilt paragraf i blanketten.” - U2015.3294/2

Formuleringen i citatet, tager det sigte, at bortfaldet af et vilkår som følge af manglende autorisation, kun kan finde anvendelse på bestemmelser i typeformularens fortrykte del. Dette må således ved en udvidet fortolkning give det resultat, at typeformularens § 11, som ud fra sin forudsætning om at indeholde de særlige og individuelle vilkår, ikke kan være omfattet her, da teksten til disse bestemmelser først bliver indsat i det tilfælde, at de bliver relevante i kontraktforholdet mellem lejer og udlejer.

Det kan derfor ud fra nyere retspraksis fastslås, der er meget, som taler for, at typeformularens § 11, ud fra sin grundpræmis som opsamlingssted for særlige vilkår, må anses som værende en bestemmelse, som har nogle særlige forhold tilknyttet, hvilket samlet medfører at § 11 må anses som værende et selvstændigt kontraktforhold.

6.2.4 Funktionaliteten i typeformularens § 11

Når det af lejelovens § 5, stk. 1, fremgår at:

”Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.”³⁶

Det ligger implicit, der skal være en mulighed for at fremhæve de aktuelle betingelser, for at kravet om fremhævelse kan være muligt. I forbindelse med udarbejdelsen af denne afhandling, har den udgave af den nugældende typeformular a, 9. udgave 1. juli 2015, fra officiel side været udfærdiget udelukkende på et PDF-dokument.³⁷ Dette dokument er udformet på en sådan måde, at det i de første ti bestemmelser er muligt, at indsætte de relevante beløb samt foretage afkrydsninger i de dertil indrettede felter. Det er derimod noget andet når funktionaliteten af typeformulærens § 11 undersøges. Her er det kun muligt, at indfører de for lejeforholdet relevante aftaler, i en tekstboks af en betydelig størrelse. Dette må forstås på den måde, at såfremt der ikke er mulighed for at foretage en typografisk fremhævelse, så må det være ensbetydende med, at dette ikke er nødvendigt for, at paragraffen er anvendelig. Dette kan igen føres tilbage til Lejelovens § 5, stk. 1, hvor der henføres til, at anvendelse af en blanket i lejeforhold, kræver fremhævelse af mere vidtgående betingelser. Det kan på den baggrund samlet konkluderes, at typeformulærens § 11 ikke kan være en inkluderet del i de øvrige 10 bestemmelser, og derfor må anses som et individuelt kontraktforhold.

6.2.5 Betingelserne i typeformulærens § 11 er aftalt individuelt

I henhold til funktionen, af typeformulærens § 11, er det almindelig kendt, at denne bestemmelse skal indeholde de bestemmelser, som lejer og udlejer i fællesskab aftaler. Det har udgangspunkt i, at § 11 kan indeholde bestemmelser som fraviger hvad der er normalt gældende for en lejekontrakt, dog med forbehold for det der er præceptivt i henhold til loven. Dette udgangspunkt om, at det er et område, hvor lejer og udlejer selv står for aftale indholdet, er en skærende kontrast til typeformulærens to øvrige bestemmelser. Dette kommer af de ti øvrige bestemmelser, som omtalt tidligere i afhandlingen, udover de dertil indrettede bokse kun indeholder fortrykttekst som parterne ikke direkte i den enkelte bestemmelse kan lave fravigelser af. Ud fra denne kontrast, om på den ene side at have bestemmelser, som er bestemt fra udarbejderen af typeformulæren med de individuelle i § 11, på den anden. Giver det indtryk, der er tale om to adskilte kontraktforhold.

6.2.6 Opsamling på argumenter for § 11 som et individuelt kontraktforhold

Samlet set kan det opsummeres på den måde, at de argumenter som tæller for § 11, som et selvstændigt kontraktforhold, tager sigte på den måde, hvorpå bestemmelsens bliver udarbejdet. Dette tæller, både hvordan teknisk, hvad angår selve dokumentet, samt indholdet af bestemmelserne, adskiller sig fra den måde hvorpå den øvrige typeformular er udarbejdet. Dette er specielt

³⁶ <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=173642>

³⁷ <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Bolig/Private-lejeboliger/Lejekontrakt.aspx>;

observerbart i forhold til fortrykt tekst, og de bestemmelser som lejer og udlejer selv indsætter, hvilket kunne udledes fra de to omtalte domme. På den baggrund kan det samlet set argumenteres, at typeformularens § 11, adskiller sig tilstrækkeligt fra de øvrige bestemmelser til, at være et selvstændigt kontraktforhold.

6.3 Argumenter for at § 11 skal anses som integreret i typeformularen.

Nu hvor argumenterne for at § 11 var et individuelt kontraktforhold er diskuteret, så er det mest nærliggende, at se på de argumenter der tæller for, at § 11 skal anses som integreret i typeformularen som et samlet hele. Til understøttelse, af dette synspunkt, vil der i dette afsnit blive forelagt fire argumenter, som på forskellig måde vil tilgå problemstillingen. Det første argument vedrører, at § 11 er en del af det samlede dokument som udgør typeformularen. Det næste argument vedrører, den indledende tekst til § 11 i forhold til lejelovens § 5, stk. 1. Det tredje argument vedrører spørgsmålet om, hvorvidt typeformularen eller § 11 kan bestå uden hinanden, jævnfør lejelovens § 5, stk. 2. Det sidste argument, som her vil blive gennemgået er retspraksis, hvor dommenes resultat var, at § 11, var en bestemmelse, på lige fod med de øvrige ti bestemmelser i typeformularen.

6.3.1 Typeformularen som et samlet dokument

Når lejekontraktens parter vælger at indgå deres lejeaftale, har de som tidligere nævnt to muligheder. Enten udarbejdes en lejekontrakt fra bunden, så den indeholder de bestemmelser som parterne ønsker, eller anvende typeformularen. Dette valg gøres ud fra, hvorvidt parterne kan se sig ud af hvad de ønsker reguleret i kontraktforholdet, eller hvorvidt parterne ønsker at anvende en typeformular, som er udarbejdet og autoriseret af en offentlig myndighed. Det er i den her sammenhæng, der vil opstå problemer, såfremt at typeformularens § 11 skal anses som et individuelt kontraktforhold. Når en ikke professionel part første gang ser typeformularen, vil parten som udgangspunkt se, dokumentet som et samlet kontraktforhold, som er autoriseret af en offentlig myndighed, og derfor er det forventeligt, at dokumentet er til at stole på. Dette ville ikke være tilfældet, såfremt det efterfølgende viste sig, at en del af dette kontraktforhold, kunne udtages af den samlede aftale, fordi kontrakten skulle anses som to forskellige kontraktforhold. Som det er nu giver den PDF-fil, med typeformularen, ikke nogen indikationer, for at kontraktens § 11, skal anses som værende individuel i forhold til de andre bestemmelser i typeformularen.

Som en fortsættelse til dette kan det argumenteres, at sådan en tilgang ikke vil stemme overens med, hvad der følger af traditionel kontraktsret. Inden for kontraktsretten er det almindeligt anvendt, at en underskrift dækker for hele det dokument som underskrives. Det ville modsat kunne fremføres, at såfremt typeformularens § 11 ikke skulle anses som en integreret del af typeformularen, så ville det naturlige være at § 11 skulle underskrives selvstændigt for at være gyldig.

Et yderligere argument, som kan henføres til at typeformularen skal anses som et samlet dokument, er placeringen af typeformularens vejledning. For at typeformularen kan anses som værende identisk, og derfor anvendelig som grundlag for en lejekontrakt, kræves det, at vejledningen er vedlagt ved lejekontraktens indgåelse. Såfremt dette ikke er tilfældet, vil den samlede lejekontrakt blive anset som en uautoriseret blanket, og bestemmelser der går videre end loven vil blive til side sat som ugyldige. Dette er i den her sammenhæng relevant, da vejledningen til typeformularen systematisk er placeret efter § 11. Det kan således argumenteres, at såfremt § 11 kunne udtages af det samlede kontraktforhold, ville vejledningen systematisk være placeret uden for lejekontrakten, som ikke ville kunne defineres, at være identisk med den autoriserede typeformular. Som det sidste argument der kan understøtte påstanden om, at § 11 er en del af den samlede typeformular, er indholdet af vejledningen. I vejledningen til typeformularen er alle bestemmelserne oplyst med kommentarer til, hvad de enkelte bestemmelser har af betydning. Det kan, ud fra en gennemgang af vejledningen konstateres, at § 11 er beskrevet på lige fod med de øvrige ti bestemmelser i typeformularen. Det vil derfor betyde, at der i vejledningen ikke bliver gjort forskel mellem bestemmelserne, hvorfor det kan argumenteres, at såfremt at § 11 var at anse som et individuelt, vilkår ville det fremgå af vejledningen.

6.3.2 Indledningen til typeformularens § 11 overholder lejelovens § 5, stk. 1.

Når lejelovens § 5 læses, fremgår det af det første stykke at vilkår der går videre, end hvad der følger af lov, skal fremhæves for at være gyldig. Dette krav har været genstand for flere domstolsprøvelser, hvilket er gennemgået tidligere i afhandlingen. Kravet bygger på, at det skal være nemt for parterne, at identificere afvigelser fra loven, hvilket der er flere eksempler på i typeformularens første ti bestemmelser. Dette er tilfældet i den nuværende, fremhævelse. Dette ville i sagens natur være i overensstemmelse med påstanden om, at typeformularens § 11 var et individuelt kontraktforhold, såfremt fremhævelsen kun var anvendt i typeformularens ti første bestemmelser. Det forholder sig imidlertid på den måde, at hele den indledende tekst til typeformularens § 11 er fremhævet på samme måde, som fremhævelserne i de øvrige bestemmelser. Dette fører således videre til betragtningen om, at fremhævelse er et krav for videregående betingelsers gyldighed i blanketter, hvilket derfor ikke skulle være nødvendigt i indledningen til § 11 såfremt at denne ikke var, at anse som en del af typeformularen. Det kan derfor lægges til grund, at det ved udarbejdelsen af den nuværende typeformular er anvendt en fremgangsmåde, som stemmer overens med LL § 5, stk.1. Det kan derfor samlet argumenteres for, at formålet med fremhævelsen i § 11, var, at bestemmelsen skulle anses som en integreret del af typeformularen.

6.3.3 Ville typeformularen stadig være gyldig uden § 11?

Det er tidligere i afhandlingen blevet argumenteret for, at § 11 i typeformularen er en individuel kontraktforhold. Dette ville jo som udgangspunkt betyde, at begge dele af kontrakten ville kunne stå som værende en gyldig kontrakt uden, den anden del var nødvendig. Det er på den baggrund, at det

bliver muligt at argumentere for at § 11 er en integreret del af typeformularen, ved at se på muligheden for, at typeformularen kan bestå uden § 11, sat op overfor lejelovens § 5, stk. 2. Når den autoriserede typeformular undersøges, kan det ses at den indeholder en del bestemmelser, som er gennemgået tidligere i afhandlingen. Det følger således af bekendtgørelse nr. 790 af 15. juni 2015, at der i typeformularen må laves mindre ændringer, såfremt disse i indhold og udtryk fremstår identisk med den autoriserede typeformular. Ved anvendelse af denne fremgangsmåde på spørgsmålet vedrørende § 11 som et individuelt kontraktforhold, kan det derfor konkluderes, at § 11 ikke kan være et særskilt kontraktforhold, da typeformularen ikke ville fremstå som identisk efterfølgende.

6.3.4 Retspraksis

Det kan ud fra de gennemgåede domme udledes, at § 11, som udgangspunkt skal anses som værende et selvstændigt kontraktforhold. Dette er dog ikke en fyldestgørende beskrivelse af retstilstanden, da det ud fra U2014.2370H kan udledes, at der i nyere retspraksis har været situationer, hvor typeformular § 11 blev anset som værende en del af den samlede tekst i typeformularen. Dette finder støtte i følgende citat, som ligeledes indgår tidligere i afhandlingen.

”Det fremgår af lejelovens § 5, stk. 2, at bestemmelser, der pålægger lejereren større forpligtelser end angivet i loven, er ugyldige, hvis der er anvendt en uautoriseret blanket. Blanketvilkårene i lejekontraktens § 7 og § 8 er derfor ugyldige. Bestemmelserne i § 11, punkt 15, om nyistandsættelse og punkt 11 om vedligeholdelse er en gentagelse af § 7 og i realiteten også af § 8. De fremtræder som en integreret del af blankettens vilkår, da de er anført med samme margin, skrifttype og skriftstørrelse som blankettens brødtekst, og da der som indledning til § 11 mangler den tekst i den autoriserede blanket, der angiver, at § 11 indeholder fravigelser og tilføjelser til lejelovgivningen og standardkontraktens §§ 1-10 og kan medføre, at lejereren pålægges større forpligtelser end efter lejelovgivningen. Også bestemmelserne i § 11, punkt 11 og 15, er derfor ugyldige efter lejelovens § 5, stk. 2.” - U2014.2370H

Dette citat præciserer, at der er momenter som taler for, at § 11, skal anses som inkluderet som aftalevilkåret i typeformularen. Disse momenter omfatter blandt andet typografien og den visuelle fremtræden. Dette vil samlet betyde, at der i hver enkelt sag skal anvendes en konkret vurdering for, at afgøre hvorvidt § 11, er at anse som et vilkår på samme fod som de øvrige ti i typeformularen.

7. Konklusion

Formålet med denne afhandling var, at beskrive og undersøge lejelovens § 5, og de konsekvenser, som paragraffen kunne have på typeformularer og lejekontrakter, som ikke overholdt bestemmelsens indhold. Dette problem er forsøgt beskrevet ved hjælp af litteratur, loven samt retspraksis, af både historisk samt nutidig relevans. Resultatet af disse undersøgelser, har lagt grundlaget for den ovenstående gennemgang og vil her blive opsummeret i en samlet konklusion. Konklusionen vil blive

struktureret ved hjælp af afsnit, et for hvert af lejelovens to første stykker, samt et for typeformularens § 11, med en opsamling til sidst med, hvad der overordnet kan udledes, af det retsområde lejelovens § 5 regulerer.

Ud fra lejelovens § 5, stk. 1 kan det konkluderes, at domstolen vedrørende fremhævelseskravet ligger vægt på den typografiske fremstilling, hvor det ligeledes kan konkluderes, at den mest anvendte form for fremhævelse, har været kursivering og fede typer. Dette giver dog ikke et retvisende billede af mulige fremhævelsesmetoder. Det fremgår af de i afhandlingen gennemgåede domme, at kravet til fremhævelse mere fokuserer på den visuelle differentiation, mellem fremhævelsen og den øvrige tekst. Der er i retspraksis flere eksempler på, at fremhævelsesmetoder som har været anvendt med succes. Dette omfatter blandt andet, men ikke udtømmende, at de to traditionelle metoder nævnt ovenfor, samt anvendelse af en anden afstand i marginen, eller indsættelse af de særlige vilkår med et stempel. Det er ikke til at fastslå grænserne, for hvad der kræves for, at lave en korrekt fremhævelse, da det er op til domstolene at foretage en konkret vurdering i hver enkelt sag, men at have holdepunkt for en fremhævelsesmetode i retspraksis findes at være det mest sikre valg i praksis.

Det næste område, som skal indgå i konklusionen, omhandler Lejelovens § 5, stk. 2, om autorisationskravet. Der er meget, som kan konkluderes inden for denne bestemmelse, hvor det første vedrører, hvad der er en rigtig blanket. Det kan konkluderes, at en blanket for boliglejerforhold kræver autorisation, for at kunne anvendes gyldigt, hvilken der kun findes en af på nuværende tidspunkt. Det har den konsekvens, at anvendelse af en blanket kun kan forekomme ved anvendelse af den autoriserede blanket, hvilket på nuværende tidspunkt er typeformular A, 9. udgave, som blev autoriseret ved bekendtgørelse nr. 790 af 15. juni 2015³⁸. Udgangspunktet er, at der ikke må foretages ændringer i typeformularen, da det i så fald vil betyde, at typeformularen ikke længere er at anse som gyldig, og derfor bortfalder. Det følger dog af førnævnte bekendtgørelses § 3, stk. 1 og 2, at der må foretages ændringer i det omfang, at det ikke har nogen visuelle eller materiel betydning. Det kan ud fra ovenstående gennemgang konkluderes, at det ikke altid er lige klart, hvordan og i hvilket omfang, der må foretages ændringer, når typeformularen anvendes i praksis. Dette kom blandt andet til udtryk ved manglende indledning til § 11, ændringer i antallet af sider, samt ved manglende vedlæggelse af vejledningen, hvilket medførte, at den anvendte blanket ikke kunne anses som værende autoriseret. Disse tre er blot eksempler på, hvordan autorisation kan bortfalde som følge af ændringer i en autoriseret blanket, da det ikke er muligt, at lave en udtømmende opremsning af de mulige scenarier. Samlet kan det konkluderes, at lejelovens § 5, stk. 2 vedrører et formelt krav til, hvilken blanket som kan anvendes samt, at omfanget af tilladte ændringer beror på en konkret vurdering af ændringens betydning for indhold og visuelle fremtoning.

³⁸ <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2015/790>

Som det sidste, vil dette afsnit indeholde de konklusioner, som er fremkommet på baggrund af typeformularens § 11. Det store spørgsmål i henhold til denne bestemmelse, vedrører hvorvidt § 11 var et individuelt aftaleforhold eller en integreret del af typeformularen. Dette var relevant at undersøge, da dette har betydning i henhold til, hvorvidt de individuelt aftalte bestemmelser bortfalder på samme grundlag, som i den øvrige typeformular. Det kan ud fra afhandlingens gennemgang konkluderes at udgangspunktet på nuværende tidspunkt må være, at § 11 skal betragtes som en individuel aftale. Dette kan begrundes med, at domstolene i afgørelser har ladet § 11 bestå som gyldig, på trods af, at der har været tydelige uoverensstemmelser i henhold til betingelserne i lejelovens § 5. På den anden side, har der tidligere været domme, som faldt ud med det resultat, at § 11 var en integreret del af typeformularen, med den dertilhørende regulering i lejelovens § 5. Dette er en medvirkende faktor til, at skabe tvivl vedrørende den retlige placering af typeformularens § 11. Ud fra de gennemgåede domme konkluderes, at spørgsmålet vedrørende § 11, bliver afgjort ud fra en konkret vurdering, af hvorvidt § 11 i sit indhold og visuelle udtryk, fremstår som et integreret eller individuelt kontraktforhold.

Ved at se på lejelovens § 5, kan det samlet konkluderes, at der er en del at udlede, af de afsagte domme på området, herunder højesteretsafgørelserne. Det må dog tillige konkluderes, at flertallet af disse afgørelser beror på en konkret vurdering af den/ det samlede sagskompleks. Det kan derfor samlet konkluderes, at udgangspunktet for lejelovens § 5 beror på konkrete vurderinger i henhold til de samlede sags informationer. Det kan dernæst konkluderes, at typeformularens § 11, som udgangspunkt, skal anses som et særskilt aftaleforhold, men at det i sidste ende beror på en konkret vurdering fra sag til sag.

Litteraturliste

Bøger og artikler

Den Store Danske: Retsdogmatik. Udgivet af Jørgen Dalberg-Larsen.

Internetadresse:

http://denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Jura/Almindelig_retsl%C3%A6re,_retsfilosofi_og_terminologi/retsdogmatik- Besøgt d. 01.05.2018 (Internet)

Retsinformation: Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler. Udgivet af Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Sidst opdateret: 20.06.2015. Internetadresse: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2015/790> - Besøgt d. 01.05.2018 (Internet)

Birk, Martin m.fl.: Lejeloven med kommentarer.

1. udg. Jurist- og økonomforbundets forlag, 2015. (Bog)

Munk-Hansen, Carsten: Retsvidenskabsteori

Side 202-203. 1. udg. Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2014. (Bog)

Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemaal. Bind 1.

1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

Husen, Pernille m.fl.: Boliglejemaal. Bind 2.

1. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017. (Bog)

Birk, Martin: Anvendelse af standardlejeaftaler set i lyset af nyere praksis.

I: TBB, 2006, s. 561. Internetadresse: <https://pro.karnovgroup.dk/document/7000364277/1> Besøgt d. 02.05.2017 (Artikel)

Kier, Susanne: Fortolkning og udfyldning af boliglejeaftaler.

I: TBB, 2016, s. 197. Internetadresse: <https://pro.karnovgroup.dk/document/7000744436/1> Besøgt d. 02.05.2017 (Artikel)

Grubbe, Niels: Typeformularer og blanketter i boliglejemaal.

I: TBB, 2016, s. 186. Internetadresse: <https://pro.karnovgroup.dk/document/7000747116/1> Besøgt d. 02.05.2017 (Artikel)

Doms register:

Ugeskrift for retsvæsen

U1941.153Ø

U1945.1145/2Ø

U1962.899V

U1988.973Ø

U2006.1325V

U2006.1899V

U2014.2022H

U2014.2370H

U2015.3294/2H

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

TBB2010.489

TBB2012.620

TBB2016.611

Typeformular

Typeformular A, 9.udgave.

Udgivet af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter.

Internetadresse:

<http://www.trafikstyrelsen.dk/~media/Dokumenter/10%20Bolig/Bolig/Private%20lejeboliger/Lejekontrakt/typeformular-a.pdf> - Besøgt d. 02.05.2017 (Internet)

Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Udgivet af Retsinformation. Internetadresse: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2015/790> - Besøgt d. 02.05.2017 (Internet)

Bekendtgørelse af lov om leje.

Udgivet af Retsinformation. Internetadresse:

<https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=173642> - Besøgt d. 02.05.2017 (Internet)