

Kandidatspeciale - Lejeret

Lejelovens væsentligheds- vurdering ved lejerens mis- ligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pen- geydelse

Mette Kroer & Caroline Krogh
2012

Titelblad



Specialets titel:	Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejerens misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse
Specialets engelske titel:	The materiality assessment of the Rent Act due to the tenant's default in payment of the rent or other pecuniary
Fag:	Lejeret
Udarbejdet af:	Mette Kroer og Caroline Krogh
Studieretning:	Erhvervsjura og jura
Uddannelsessted:	Aalborg Universitet
Afleveringsdato:	16. maj 2012
Samlede antal sider:	100

Mette Kroer

Caroline Krogh

Forord

Specialet er udarbejdet i forårssemestret 2012 og skrevet som afslutning på henholdsvis erhvervsjurauddannelsen og jurauddannelsen på Aalborg Universitet, Juridisk Institut.

Vi vil gerne takke hinanden for et godt samarbejde – både når skriveprocessen syntes let, men især også når den var udfordrende.

Vi vil også gerne rette en særlig tak til vores vejleder ph.d., lektor Louise Faber for gode ideer, tanker der udfordrede os på bedste vis og spændende inspiration i forbindelse med tilblivelsen af dette speciale.

Aalborg, maj 2012

Mette Kroer & Caroline Krogh

Indholdsfortegnelse

Titelblad.....	
Forord	
Indholdsfortegnelse	
1. Problemskrivelse	1
1.1. Problemfelt.....	1
1.2. Afgrænsning.....	1
1.2.1. Lejeaftalen.....	1
1.2.2. Erhvervslejeloven.....	2
1.2.3. Afhandlingens begreber	2
1.2.4. Fordringshavernora	3
1.2.5. Skønsvurdering.....	4
1.3. Metode	4
1.4. Kildekritik.....	6
1.5. Forkortelser.....	6
2. Historik.....	8
2.1. De første lejelove	8
2.2. Den første ikke-midlertidige lejelov	9
2.3. Lejeloven fra år 1951 til år 1979	11
2.4. Lejeloven fra år 1979 og frem	13
2.5. Sammenfatning	15
3. Betalingsmisligholdelse.....	17
3.1. Pligtig pengeydelse	17
3.2. Rettidig betaling.....	19
3.2.1. Rette sted.....	20
3.2.2. Rette tid	21
3.3. Påkrav	22
3.4. Ophævelsesskrivelsen.....	25
4. Væsentlighedsbegrebet.....	28
4.1. Et obligationsretligt begreb.....	28
4.1.1. Kontraktforholdets art	29
4.1.2. Misligholdelsens karakter	32
4.1.3. Kendelighed	35
4.1.4. Skærpet væsentlighedsvurdering.....	37
4.1.5. Et subjektivt moment	39
5. Retspraksis.....	41
5.1. Opdeling af afgørelserne.....	44
5.1.1. Lang fristoverskridelse med et ikke-ubetydeligt beløb	47
5.1.2. Kort fristoverskridelse med et ikke-ubetydeligt beløb.....	51
5.1.3. Lang fristoverskridelse med et mindre beløb.....	56
5.1.4. Kort fristoverskridelse med et mindre beløb.....	59
5.1.5. Diskussion af opdelingen	60

6. Væsentlighedsvurdering	64
6.1. Vilje/evne-princippet	67
6.1.1. Aktualitet.....	69
6.1.2. Øvrige subjektive momenter	70
7. Rimelighedsvurdering	73
7.1. Hensynet til retsfølelsen.....	73
7.1.1. Efterfølgende omstændigheder	74
7.2. Betænkighedskriteriet	75
7.2.1. Konkret vurdering	76
7.3. Aftalelovens § 36	78
7.3.1. Realitet	79
8. Retsvirkninger	82
8.1. Erstatningsansvar	83
9. Konklusion	85
10. Engelsk resumé / English summary	88
11. Litteraturliste	90
12. Domsregister.....	95

1. Problemskrivelse

Dette kapitel vil introducere afhandlingens problemfelt samt angive nogle praktiske bemærkninger til læsningen af afhandlingen. I nærværende kapitel vil afhandlingens problemfelt også blive afgrænset.

1.1. Problemfelt

Det er formålet med dette speciale at undersøge *lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejerens misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse*.

I en ellers beskyttelsespræceptiv lejelov har udlejerens mulighed for at ophæve lejeaftalen, når lejerens ikke erklærer leje eller anden pligtig pengeydelse rettidigt, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a. Udlejerens ret til at ophæve lejemålet er dog betinget af flere kriterier. Udlejerens kan således ikke ophæve lejeaftalen, hvis de forhold, der lægges lejerens til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning, jf. lejelovens § 94, stk. 1. Domstolene skal dermed foretage en skønsvurdering af betalingsmisligholdelsens væsentlighed. Væsentlighedsbegrebet er en retlig standard, og omfanget af begrebet skal fastlægges på baggrund af retspraksis. Domstolene synes dog at udvise en betydelig tilbageholdenhed med at ophæve lejemål på grund af betalingsmisligholdelse, der skyldes lejerens forhold.¹

I dette speciale vil væsentlighedsvurderingen ved lejerens betalingsmisligholdelse være genstand for behandling. Det vil således blive undersøgt, hvad der ifølge lejelovgivningen og retspraksis er gældende ret på området.

1.2. Afgrænsning

1.2.1. Lejeaftalen

Det forudsættes i denne afhandling, at der foreligger en gyldig og gensidigt bebyrdende aftale mellem lejer og udlejer. Lejeaftalen er en formueretlig aftale om udveksling af formueydelser, og indgåelse af en lejeaftale er derfor som udgangspunkt ikke anderledes end indgåelse af en anden aftale mellem to parter. Lejerens betalingsforpligtelser må derfor fastlægges med udgangspunkt i de almindelige formueretlige regler, det vil først og fremmest sige ud fra parternes aftale, hvorfor de almindelige aftaleretlige regler finder anvendelse. Lejelovgivningen supplerer de almindelige formueretlige regler om gensidigt bebyrdende aftaler med en række særregler. De konkrete omstændigheder i

¹ Jf. Peter Mortensen: *Landbrugsforpagtning – Misligholdelse af parternes hovedforpligtelser*, s. 496, note 406.

lejeaftalen må derfor bedømmes på baggrund af lejelovgivningen, og hvad der er almindelig retspraksis på lejeområdet.²

I henhold til de almindelige aftaleretlige regler er der som udgangspunkt aftalefrihed ved indgåelse af lejeaftaler, hvorfor lejeloven også kan fraviges ved aftale. Udgangspunktet modificeres af de præceptive regler, som uanset parternes aftale ikke kan fraviges til skade for lejer. De præceptive regler kan omvendt godt fraviges til skade for udlejer. De præceptive regler er indført i lejelovgivningen for i vidt omfang at beskytte lejeren, der ofte er den svage part, mod urimelige vilkår.³ Det angives sidst i hvert kapitel i lejeloven/erhvervslejeloven, om bestemmelserne er præceptive eller ej.

1.2.2. Erhvervslejeloven

Udlejers ophævelsesmuligheder er ikke kun reguleret i lejeloven, der findes tilsvarende bestemmelser i erhvervslejelovens § 69, stk. 1. Erhvervslejelovens § 70, stk. 1, er efter ordlyden identisk med lejelovens § 94, stk. 1. I lighed med lejelovens bestemmelser er erhvervslejelovens regler vedrørende udlejerens ophævelsesmulighed præceptive, jf. erhvervslejelovens § 72. Af sproglige hensyn beskrives den videre afhandling med udgangspunkt i lejeloven. Problemstillinger, der knytter sig til erhvervslejeloven, og som afledes af det i afhandlingen behandlede problemfelt, vil blive belyst og vurderet i det omfang, det har relevans for afhandlingens problemfelt. Erhvervslejeloven blev først en selvstændig lov i år 2000, ved lov nr. 934 af 20. december 1999, og derfor vil afhandlingen i begrænset omfang anvende retspraksis, der vedrører erhvervslejeforhold.

1.2.3. Afhandlingens begreber

Der er i afhandlingen gentagne gange anvendt en række af de samme begreber. Begreberne vil her blive defineret således, at begrebernes omfang og betydning klarlægges.

I afhandlingen vil betegnelserne »lejer« og »udlejer« gentagne gange blive anvendt. Udlejeren eller én, der er bemyndiget af udlejer, har mulighed for at ophæve en lejeaftale, når lejeren misligholder aftalen. Er der tale om flere ejere af en ejendom, skal der være konsensus blandt ejerne, førend lejemålet kan ophæves. Ofte kan der for udlejningsejendomme være et administrationselskab, som er blevet bemyndiget til at ophæve ved lejers manglende betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse. Når udlejeren ophæver lejeaftalen med lejeren, så er det samtlige lejere af lejemålet, der skal ophæves over for. I nogle tilfælde kan det være tilstrækkeligt, at der hæves over for den lejer, der sædvanligvis varetager sine og de øvrige lejeres interesse i lejemålet.⁴

² Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 6: *Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen*, s. 247 og Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 52.

³ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 70.

⁴ Jf. Anne Louise Husen og Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 162 ff.

Begreberne »udlejer« og »lejer« vil også blive anvendt i forbindelse med gennemgangen af retspraksis. Fogedretten er specialret ved sager om lejerens misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse.⁵ Af denne grund anlægges sager om lejerens udsættelse som udgangspunkt i fogedretten. De juridiske termer for henholdsvis »udlejer« og »lejer« vil da være »rekvirent« og »rekvisitus«. Rekvirenten er den, der begærer foretagelsen af en fogedforretning, mens rekvisitus er den, mod hvem en fogedforretning ønskes foretaget. Af sproglige hensyn anvendes begreberne »udlejer« og »lejer«.

For at forstå lejelovgivningen er det nødvendigt at have en forståelse af obligationsretten. Afhandlingens problemfelt vil derfor flere gange finde sit udgangspunkt i obligationsretten og herefter belyse, hvor og hvordan de obligationsretlige principper er kodificeret i lejeloven. Det betyder, at foruden anvendelsen af de lejeretlige begreber »lejer« og »udlejer«, vil der i afhandlingen blive anvendt betegnelserne »debitor« og »kreditor«. Da aftalen mellem lejer og udlejer er en gensidigt bebyrdende aftale, vil både lejer og udlejer have henholdsvis pligter og rettigheder i aftaleforholdet. Det betyder, at lejer er realkreditor, fordi lejer har ret til at få stillet det lejede til rådighed, og lejer er debitor for den skyldige leje eller anden pligtige pengeydelse og vice versa for udlejeren.

I denne afhandling anvendes betegnelsen »aftale« frem for »kontrakt«, idet betegnelsen »kontrakt« kan mislede til at tro, at der er tale om et forhold, der er indeholdt i en kontrakt. Oftest er der udarbejdet en kontrakt mellem lejer og udlejer, men det er ikke en nødvendig betingelse for forholdets etablering.⁶ Den obligationsretlige litteratur anvender ofte betegnelsen »kontrakt«, hvorfor afhandlingen ved inddragelse af de almindelige obligationsretlige principper i nogle sammenhænge vil anvende betegnelsen »kontrakt«.

1.2.4. Fordringshavermora

Som udgangspunkt medfører lejerens betalingsmisligholdelse, at udlejeren kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Det er dog ikke enhver manglende erlæggelse, der får den følge. Skyldes den manglende betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, at der foreligger fordringshavermora, er der ikke tale om misligholdelse fra lejerens side. Fordringshavermora foreligger i tilfælde, hvor udlejerens forhold forhindrer en betaling, som lejereren i øvrigt er i stand til at foretage. Det kan eksempelvis skyldes, at udlejeren er flyttet, eller der er sket ejerskifte. I så tilfælde vil lejereren være uden skyld og uden ansvar. Udlejeren er derfor ikke berettiget til, at gøre sine misligholdelsesbeføjelser

⁵ Jf. Helle Larsen, T:BB 2001.151: *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?*, pkt. I, 1 og Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen: *Fogedsager*, s. 713 f.

⁶ Jf. Louise Faber: *Afståelsesret og andre former for lejerskifte*, s. 18.

gældende.⁷ Da afhandlingens problemfelt specifikt vedrører udlejerens misligholdelsesbeføjelse i form af ophævelse, forudsættes det i afhandlingen, at den forsinkede betaling ikke skyldes udlejers forhold.

En variation af problemstillingen vedrørende fordringshavermora opstår i tilfælde, hvor udlejerens forhold ikke direkte hindrer betaling, men hvor udlejereren misligholder sine forpligtelser over for lejereren, for eksempel til at holde det lejede ved lige. Lejeren vil i så fald kunne tilbageholde sin betaling, og enten deponere eller modregne beløbet, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Er lejereren berettiget til at modregne eller deponere, vil dette afskære udlejerens anvendelse af misligholdelsesbeføjelser. Modregning og deponering vil ikke blive uddybet yderligere i denne afhandling.

1.2.5. Skønsvurdering

Med lejelovens § 94, stk. 1, tilkommer der domstolene et vist skøn. Det er vigtigt her, at der skelnes mellem skønsvurdering og fortolkning. I henhold til almindelig aftaleret gælder det for fortolkningsregler, at der må være en form for regelmæssighed i fortolkningen, for at vurderingen ikke ender i helt frie dommerskøn. Omvendt er der risiko for, at omstændighederne i den enkelte sag ikke i tilstrækkelig grad tilgodeses.⁸ Domstolene skal foretage en fortolkning i de tilfælde, hvor lovgiver har haft til hensigt præcist at regulere bestemmelsens indhold. Skønsvurderingen skal derimod finde sted, hvor lovgiver bevidst har udtrykt sig upræcist.⁹ Væsentlighedsvurderingen i lejelovens § 94, stk. 1, lægger op til skønsvurderingen, idet det overlades til domstolene at skønne, om de forhold, der lægges lejereren til last, er af uvæsentlig betydning.

1.3. Metode

I denne afhandling er retsdogmatisk metode anvendt.

Til at belyse ovenstående problemfelt anvendes flere retskilder. I afhandlingen benyttes således lovgivning, retspraksis og juridisk litteratur. Lejelovgivningen udgør den væsentligste retskilde. Lejelovgivningen indeholder ikke en udtømmende stillingtagen til, hvorledes parternes indbyrdes retsstilling skal reguleres. Almindelige obligationsretlige principper supplerer derfor lejelovgivningen.¹⁰ I forhold til belysningen af væsentlighedsvurderingen anvendes endvidere en sammenligning med andre formueretlige områder, fordi væsentlighedsvurderingen er et obligationsretligt princip, som an-

⁷ Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 6: *Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen*, s. 298 og Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 122.

⁸ Jf. Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen: *Aftaler og mellemmand*, s. 396.

⁹ Jf. Sten Bønsing: *Almindelig forvaltningsret*, s. 220.

¹⁰ Jf. Louise Faber: *Afståelsesret og andre former for lejerskifte*, s. 27.

vendes i flere formueretlige områder. Sammenligningen kan dermed være med til at belyse, hvorledes væsentlighedsvurderingen bør anvendes i lejeretlige problemstillinger.

Vi har gennemgået lejelovgivningen og dens forarbejder (lovforslag, bemærkninger, betænkninger og forhandlinger fra Folketinget og Landstinget) i forhold til den nugældende lejelovs § 93 og § 94 fra år 1916, hvor den første midlertidige lejelov, lov nr. 392 af 22. december 1916, blev vedtaget, og frem til i dag. Dette har været nødvendigt for at kunne undersøge den nugældende lejelovs væsentlighedsvurdering. Den historiske gennemgang af lejelovens ændringer af § 93 og § 94 og forarbejdernes beskrivelse af ændringerne hertil belyser, hvilke momenter lovgiver har haft til hensigt, at der skal lægges vægt på i forbindelse med vurderingen af, om lejerens betalingsmisligholdelse er uvæsentlig. Såfremt læseren måtte have brug for at finde lovene og forarbejderne hertil, kan læseren finde disse på Statens Netbibliotek på Internettet, ved at søge på ordet ”Husleje”, klikke sig frem til den tredje post, og der finde de mange elektroniske pdf-filer.¹¹

Til at belyse problemfeltet er også retspraksis anvendt som et fortolkningsbidrag. Det har derfor været nødvendigt at gennemgå databaser og tidsskrifter for at finde afgørelser, der kunne være med til at klarlægge brugen af væsentlighedsbegrebet. Vi har således gennemgået Ugeskrift for Retsvæsen fra år 1916 og frem til ultimo april år 2012, Tidsskrift for Bolig- og Byggeret fra år 1998 og frem til ultimo april år 2012. Desuden anvendes enkelte beskrivelser af afgørelser fra tidsskrifterne Fuldmægtigen og Grundejernes Domssamling.

Afgørelsernes præjudikatværdi påvirkes af forskellige faktorer. Præjudikatværdien påvirkes blandt andet af samtidens præmisser – det vil sige hvilke love og fortolkningsbidrag, der er gældende på tidspunktet for tvisten. Derfor må afgørelserne læses på samtidens præmisser og under hensyntagen til eventuelle senere ændringer af lejelovgivningen.¹² Nyere retspraksis kan derfor have større præjudikatværdi end ældre retspraksis. Præjudikatværdien afhænger også af, hvilken instans der har truffet afgørelsen. Sager afgjort af Højesteret har størst præjudikatværdi, og derefter følger afgørelser fra landsretterne og dernæst fogedretterne/byretterne. Præjudikatværdien afhænger endvidere af, hvorledes sagen er forelagt for domstolene, idet domstolene er bundet af forhandlingsmaksimen, jf. retsplejelovens § 338. I sager om betalingsmisligholdelse er fogedretten specialret og fogedretten kan nægte sagen fremme, hvis udlejer ikke har godtgjort sin ret.¹³ Fogedretten efterprøver lejerens indsigelser og vurderer, om udlejer har godtgjort sit krav, om udsættelse af lejer, hvis lejer bestrider kravet. Sagen kan også afvises, hvis sagen ikke bør afgøres ved umiddelbar fogedforretning. Endelig

¹¹ http://www.minibib.dk/F?func=file&file_name=find-b&local_base=stanet.

¹² Jf. Louise Faber: *Afståelsesret og andre former for lejerskifte*, s. 28.

¹³ Jf. Helle Larsen, T:BB 2001.501: *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?*, pkt. II, 10, iii, c og Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen: *Fogedsager*, s. 713 f.

kan sagen fremmes, hvis grundlaget for udsættelse af lejerer er til stede, det vil sige, at udlejerer har godtgjort sit krav.¹⁴ Fogedrettens afgørelser kan kæres til landsretten, jf. retsplejelovens § 599. Landsrettens afgørelse kan på grund af princippet om toinstansprøvelse ikke indbringes for Højesteret, medmindre sagen er af principiel karakter, og der gives tredjeinstansbevilling, jf. retsplejelovens § 585.

Udover lovgivningen og retspraksis belyses problemfeltet også af formueretlig og lejeretlig litteratur samt af artikler fra forskellige juridiske tidsskrifter. Hovedparten af den benyttede lejeretlige litteratur omhandler boliglejeret, det vil sige lejeret om beboelseslejemål, men også litteratur om erhvervslejeret anvendes. Som nævnt i afgrænsningen, jf. afsnit 1.2.2., behandles erhvervslejemål ikke i denne afhandling, men erhvervslejeretlig litteratur anvendes indimellem, idet reglerne om udlejerens ophævelse er enslydende for de to typer lejemål.

Såfremt retspraksis er trykt i flere tidsskrifter anvendes i afhandlingen følgende rækkefølge for angivelse af afgørelsen: Ugeskrift for Retsvæsen, Tidsskrift for Bolig- og Byggeret, Fuldmægtigen og Grundejernes Domssamling.

Citeret tekst angives med kursiveret skrift, og særlige fremhævelser vil blive markeret med en fed skrifttype i afhandlingen.

1.4. Kildekritik

Det anvendte kildemateriale er listet i litteraturfortegnelsen bagerst i denne afhandling. Kritik af kilderne vil blive beskrevet i den kontekst, hvor kilderne anvendes. Det skal dog her nævnes, at der i afhandlingen anvendes et mindre antal afgørelser trykt i tidsskriftet Grundejernes Domssamling. Grundejernes Domssamling udgives af Ejendomsforeningen Danmark, som er en erhvervsorganisation for ejere, udlejere og administratører af fast ejendom i Danmark.¹⁵ Grundejernes Domssamling er derfor ikke, som Ugeskrift for Retsvæsen eller Tidsskrift for Bolig- og Byggeret, udgivet af en upartisk instans, og dette kan eventuelt komme til udtryk i Grundejernes Domssamlings referater af afgørelser.

Der er som altovervejende hovedregel anvendt originale kilder i afhandlingen, men hvor det ikke har været muligt at fremskaffe den originale kilde, er sekundære kilder anvendt.

1.5. Forkortelser

I afhandlingen anvendes nedenstående forkortelser:

FM

Fuldmægtigen

¹⁴ Jf. Helle Larsen, T:BB 2001.501: *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?*, pkt. II, 10, iii, b, c og e.

¹⁵ <http://www.ejendomsforeningen.dk/index.dsp?area=404>.

GD	Grundejernes Domssamling
H	Højesteret
T:BB	Tidsskrift for Bolig- og Byggeret
U	Ugeskrift for Retsvæsen
V	Vestre Landsret
Ø	Østre Landsret

2. Historik

Nærværende kapitel vil belyse tilblivelsen af lejelovens nugældende § 93, stk. 1 litra a, og stk. 2, samt lejelovens § 94. Belysningen er med til at skabe en forståelse af domstolens væsentlighedsvurdering ved lejerens betalingsmisligholdelse og udlejerens deraf følgende mulighed for ophævelse af lejeaftalen.

2.1. De første lejelove

I henhold til lejelovens § 93, stk. 1, litra a, kan udlejereren hæve lejeaftalen ”*når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt*”. Bestemmelsens stk. 2, angiver, at ”*Udlejereren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejereren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejereren. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. [Lejelovens] § 33, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejereren kræve 250 kr. [...] Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet*”. Lejelovens § 93, stk. 1, litra a, suppleres af lejelovens § 94, stk. 1, der angiver, at ”*Skønnes det forhold, der lægges lejereren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejereren ikke hæve lejeaftalen*”.

Lejelovens § 93, stk. 1, litra a, om udlejers ret til at ophæve lejeaftalen ved lejerens betalingsmisligholdelse har ikke altid haft ovenstående ordlyd, og bestemmelsen har heller ikke altid lovmæssigt været suppleret af en bestemmelse om misligholdelsens væsentlighed. I de første lejelove var bestemmelsen om udlejerens ophævelsesadgang meget simpel. Dermed ikke sagt, at bestemmelsen var juridisk simpel. Lov om Fastsættelse af Husleje, lov nr. 187 af 9. juni 1916 (1916-loven), angav blot i § 9: ”*Ejerens Ret til at ophæve Lejemaalet i Tilfælde af manglende Lejebetaling eller anden Misligholdelse af kontrakten er ham forbeholdt*”. Ved lov nr. 392 af 22. december 1916 (1916-forandringsloven), som var en tillægs- og forandringslov til 1916-loven, § 4, ændredes bestemmelsens ordlyd til: ”*Ejerens Ret til at ophæve Lejemaalet i Tilfælde af Misligholdelse fra Lejerens Side er ham forbeholdt*”. Forarbejderne til 1916-forandringsloven angiver ikke nogen grund til denne ændring af ordlyden, ligesom forarbejderne til 1916-loven ikke angiver, hvilket omfang bestemmelsen skal have.

I de efterfølgende lejelove, Lov om Fastsættelse af Husleje, lov nr. 72 af 23. februar 1917, § 9 D, (1917-loven); Lov om Fastsættelse af Husleje, lov nr. 401 af 30. juli 1918, § 8 B, (1918-loven); Lov om Fastsættelse af Husleje, lov nr. 598 af 31. oktober 1919, § 8 B, (1919-loven), havde bestemmelsen følgende ordlyd: ”*Ejerens Ret til at ophæve Lejemaalet paa Grund af Misligholdelse er ham forbeholdt*”. Som det fremgår af ordlyden, var det ikke angivet, om det havde betydning, om misligholdelsen var uvæ-

sentlig eller væsentlig, for at udlejerens berettiget kunne ophæve lejeaftalen. Fra politisk side var der fokus på problemstillingen. Under 1. behandling af det lovforslag, der blev til 1918-loven, fremgik det, at politikerne var opmærksomme på, at der hos domstolene havde udviklet sig en retspraksis, hvorved udlejerens ikke kunne få lejeren udsat af lejemålet, blot fordi lejeren i god tro var lidt forsinket med lejen.¹⁶ Under forhandlingen blev det således anført, ”at det er ubilligt at lade en Lejer udsætte af Lejligheden, naar han i god Tro har kunnet og villet betale sin Husleje, [...]. Denne nye praksis hos Domstolene har influeret, [...], paa den københavnske Fogedmyndigheds Holdning, saaledes at [fogeden] ikke har villet være følgagtig med Hensyn til Udsættelser, som begæredes paa Grund af saadan ganske kortvarig Udeblivelse med den pligtige Leje”.¹⁷

2.2. Den første ikke-midlertidige lejelov

Efter en periode med midlertidige love om leje, hvor misligholdelse og misligholdelsens væsentlighed ikke blev diskuteret, blev der i år 1936 fremsat et forslag til lov om leje.¹⁸ I år 1934 blev der nedsat et udvalg under Indenrigsministeriet. Udvalget havde til opgave ”at udarbejde et Lovforslag indeholdende mere almindelige Regler om Retsforholdet mellem Ejer og Lejer ved Udleje af Beboelseslejligheder [...]”, fordi der fra politisk side var et ønske om, at sikre parterne i et beboelseslejerforhold ”mod uberettiget økonomisk Udnyttelse af det særlige gensidige Afhængighedsforhold, som Lejerforholdet kan [indebære]”.¹⁹

Som begrundelse for lovens tilblivelse anførte udvalget, at den gældende lovgivning indeholdt meget få almindelige regler om lejerforhold, og at retsforholdene mellem lejeren og udlejerens ”hovedsageligt” blev reguleret af parternes aftale. Endvidere anførte udvalget, at udlejerne oftest anvendte trykte blanketter, som var udarbejdet af udlejerens organisationer, hvor udlejerne naturligvis varetog sine retlige interesser. Ifølge udvalget fremstod blanketterne, næsten som om de var love. Udvalget gav udtryk for, at dette var et samfundsproblem, fordi lejerne var letsindige og blot underskrev disse trykte blanketter, hvilket medførte, at lejerne blev stillet aftaleretligt dårligt. Derfor skulle udvalget udarbejde et regelsæt, hvor visse regler – blandt andet hvilke retsvirkninger misligholdelse af udlejerens eller lejeren forpligtelser burde have – var ufravigelige, fordi ”Det [var] altfor farligt at overlade alt til Parternes Aftaler [...]”.²⁰

I § 67 i udvalgets lovforslag blev det om udlejerens ret til at hæve lejemålet angivet, at ”Udlejerens kan, uanset at der ifølge nærværende Lov eller ifølge Aftale tilkommer Lejeren uopsigelighed i en vis Tid, ophæve Lejemålet i følgende Tilfælde: 1) hvis

¹⁶ Jf. Folketingstidende 1917-18, Folketingets forhandlinger, 18. juni 1918, spalte 459 f.

¹⁷ Jf. Folketingstidende 1917-18, Folketingets forhandlinger, 18. juni 1918, spalte 460.

¹⁸ Jf. Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2785- 2812.

¹⁹ Jf. Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2813.

²⁰ Jf. Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2816.

Leje eller anden pligtig Pengeydelse ikke senest den tredie Søndag efter Forfaldsdagen er betalt til Udlejereren paa hans Bopæl eller det af ham anviste Sted eller er indbetalt til Postvæsnet, jf. § 26 [...]”²¹ og ”Skønnes det Forhold, der lægges Lejeren til Last, at være af uvæsentlig Betydning, kan Udlejereren dog ikke uden Varsel ophæve Lejemaalet”.²² Med bestemmelsen ønskede lovgiver, at udlejereren ikke skulle kunne ophæve lejeaftalen af andre grunde end de grunde, der var anført i lovforslagets § 67, stk. 1, jf. lovforslagets stk. 3. Bestemmelsen minder om den nugældende lejelovs bestemmelser om udlejerens mulighed for at hæve lejemålet, jf. lejelovens §§ 93-94 og § 96. I de nugældende regler kan udlejereren hæve lejeaftalen, når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a. Ligeledes gives der en frist for rettidig betaling efter forfaldsdagen, jf. lejelovens § 93, stk. 2. Det er også bestemt i den nugældende lejelov, at udlejereren ikke kan hæve lejeaftalen af andre grunde end de grunde, der er anført i § 93, jf. lejelovens § 96. Endelig er det i den nugældende lejelov bestemt, at udlejereren kun kan hæve lejeaftalen, når det forhold, der lægges lejeren til last, ikke er af uvæsentlig betydning, jf. lejelovens § 94, stk. 1.

I den nyeste betænkning om lejeloven fra år 1997 fremgår det ikke, hvornår det forhold, der lægges lejeren til last ved lejerens betalingsmisligholdelse af leje eller anden pligtig pengeydelse, er af væsentlig eller uvæsentlig betydning. Udvalget, der har udarbejdet betænkningen fra år 1997 og bilaget til denne betænkning, har blot gengivet lovbestemmelsen, idet udvalget ikke foreslog nogen ændringer.²³ Ligeledes giver forarbejderne til ændringslovene efter år 1997 heller ingen indikationer af, hvornår betalingsmisligholdelsen er væsentlig eller uvæsentlig. I udvalgets bemærkninger til lovforslaget fra år 1936 angav udvalget, at ”*I Mangel af Lovbestemmelser, der regulerer Forholdet, maa efter Lovgivningens almindelige Grundsætninger Udlejereren være beføjet til at hæve Lejemaalet, naar der fra Lejerens Side foreligger en væsentlig Misligholdelse af de ham paahvilende Forpligtelser. Hvad der skal betragtes som en væsentlig Misligholdelse, kan efter Sagens Natur ikke afgøres ved nogen almindelig Regel, og Afgørelsen i de enkelte Tilfælde, maa derfor ofte give Anledning til Tvivl*”.²⁴ Heraf fremgår det, som nedenfor belyst i afsnit 4.1.2., at væsentlighedsvurderingen ikke har en eksakt definition, fordi misligholdelsens væsentlighed efter almindelig obligationsret vurderes ud fra kontraktforholdets art, misligholdelsens karakter og en hensyntagen til henholdsvis kreditor og debitor. Udvalget angav særligt for lovforslagets § 67, stk. 1, nr. 1, at ”*Det er vel af stor Vigtighed for Udlejereren, at Lejen indgaar rettidig, bl.a. fordi han selv er pligtig at betale skyldige Ydelser af Ejendommen (Skatter, Terminsydelser m.m.) i rette Tid; men til Varetagelse heraf er det ingenlunde nødvendigt (hvad dog ikke*

²¹ Jf. Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2808.

²² Jf. Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2809.

²³ Jf. Betænkning nr. 1331/1997: *Lejelovskommissionens betænkning* og Betænkning nr. 1331/1997 – Bilag: *Bilag til Lejelovskommissionens betænkning*, s. 179 ff.

²⁴ Jf. Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2851.

sjældent sker i de trykte Blanketter) at bestemme, at enhver Overtrædelse af Forfaldstiden skal give Ret til at hæve Lejemaalet. Der synes at burde gives Lejere en Frist udover Forfaldsdagen, tilstrækkelig til, at en paapasselig Lejer ikke ved en eller anden tilfældig Hindring eller Forglemmelse skal udsættes for at miste sin Brugsret. Man foreslaar denne Frist fastsat til 3 Søgnedage, saaledes at Betaling (paa rette Sted) senest skal være sket paa den tredie Søgnedag”.²⁵ Det fremgår heraf, at misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse i hvert tilfælde ikke er væsentlig før efter udløbet af denne frist på tre søgnedage (hverdage) efter forfaldsdagen.

2.3. Lejeloven fra år 1951 til år 1979

Lovforslaget fra år 1936, som blandt andet regulerede udlejerens mulighed for at hæve lejeaftalen ved lejerens betalingsmisligholdelse, blev vedtaget ved lov nr. 54 af 23. marts 1937 (1937-loven). Indtil vedtagelsen af en ny lejelov i år 1951, lov nr. 251 af 14. juni 1951 (1951-loven), blev forskellige ændringslove vedtaget, men ingen af disse love ændrede 1937-lovens § 67, om udlejerens ret til at hæve lejeaftalen. I 1951-loven havde udlejerens ret til at hæve lejeaftalen, på grund af lejerens betalingsmisligholdelse, hjemmel i lejelovens § 112, stk. 1, nr. 1. Ordlyden af bestemmelsen var ændret i forhold til 1937-loven. I stedet for at angive, at lejen skulle betales ”til Udlejeren paa hans Bopæl eller det af ham anviste Sted eller er indbetalt til Postvæsnet, jf. § 26”²⁶ angav bestemmelsen nu blot, at lejen skulle være ”betalt i overensstemmelse med reglerne i § 26”²⁷, hvor reglerne om rette betalingssted nu kunne findes. Der findes ingen bemærkninger til lejelovens § 112 eller § 26 i bemærkningerne til lovforslaget. Det må derfor konkluderes, at der ikke var tilsigtet en ændring af bestemmelsens fortolkning.

Kravet om, at udlejeren ikke kan hæve lejeaftalen, såfremt det forhold, der lægges lejerens til last, er af uvæsentlig betydning, var også medtaget i 1951-loven, jf. lovens § 112, stk. 2. Ordlyden af bestemmelsen var blevet ændret i forhold til 1937-loven. I 1937-loven havde bestemmelsen følgende ordlyd: ”Skønnes det Forhold, der lægges Lejeren til Last, at være af uvæsentlig betydning, kan Udlejeren dog ikke uden Varsel ophæve Lejemaalet”.²⁸ I forarbejderne til bestemmelsen var der intet angivet om dette varsel – hverken om dets type eller dets længde. Det var derfor ikke muligt at vide, om det skulle være et opsigelsesvarsel, et ophævelsesvarsel eller et påkrav, og hvor lang tid der skulle gå, før udlejeren kunne sende dette varsel og hvilke tidsfrister varslet skulle indeholde. Det var i forarbejderne kun angivet, at § 67, stk. 2, ”...ikke skal kunne bringes i Anvendelse, hvis det Forhold, der lægges Lejeren til Last, skønnes at være af uvæ-

²⁵ Jf. Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2852 f.

²⁶ Jf. Lov nr. 54 af 23. marts 1937 § 67, stk. 1, nr. 1.

²⁷ Jf. Lov nr. 251 af 14. juni 1951 § 112, stk. 1, nr. 1.

²⁸ Jf. Lov nr. 54 af 23. marts 1937 § 67, stk. 2.

sentlig Betydning”.²⁹ Bestemmelsens ordlyd kunne således give anledning til fortolkningstvivl, idet lovens anvendelse kunne forledes til at tro, at udlejerens hævelejeaftalen, selvom om lejerens misligholdelse var uvæsentlig, når blot udlejerens havde givet et varsel.³⁰ I 1951-loven blev der ”rettet op” på denne uklarhed mellem § 67, stk. 2, i 1937-loven og 1951-lovens forarbejder, idet bestemmelsen om uvæsentlighed nu fik følgende ordlyd: ”Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejerens dog ikke ophæve lejemålet”.³¹ Samtidig tilføjede lovgiver følgende: ”Ved det i [§ 112] stk. 1, nr. 1, nævnte forhold vil der herved være at lægge vægt på, hvorvidt forsinkelsen skyldes lejerens manglende evne eller vilje til at betale” til bestemmelsen.³² Forarbejderne til loven angav ikke, hvorfor det obligationsretlige vilje/evne-princip skulle fremgå af bestemmelsens ordlyd, men det antages i den juridiske litteratur, at det fra politisk side var ønsket at gøre op med en streng ophævelseskurs, som domstolene var begyndt at følge, og lovgiver ville derfor fæstne, at domstolene skulle følge den tidligere retspraksis.³³

I år 1958 vedtoges en ny lejelov, lov nr. 355 af 27. december 1958 (1958-loven). Bestemmelsen om udlejerens adgang til at hæve lejeaftalen ved lejerens betalingsmisligholdelse blev videreført i uforandret tilstand og kravet om, at misligholdelsen skulle være væsentlig, for at udlejerens kunne hæve lejeaftalen, blev ligeledes videreført uforandret.³⁴ Den eneste forandring for bestemmelsen var således bestemmelsens paragrafnummer, idet bestemmelserne nu var at finde i lejelovens § 86.

Næsten ti år senere vedtog Folketinget en ny lejelov: lov nr. 23 af 14. februar 1967 (1967-loven). Bestemmelsen om udlejerens mulighed for at hæve i tilfælde af lejerens betalingsmisligholdelse fik nyt paragrafnummer – § 63 – og fik følgende ordlyd: ”Udlejerens kan, uanset at der ifølge lov eller aftale tilkommer lejeren uopsigelighed i en vis tid, ophæve lejemålet i følgende tilfælde: 1) Hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt i overensstemmelse med reglerne i 33”.³⁵ Dermed blev bestemmelsens ordlyd ændret, idet betingelsen om, at leje eller anden pligtige pengeydelse skulle være betalt senest den tredje søgnedag efter forfaldsdagen nu faldt ud af bestemmelsen. Betingelsen om betalingstidspunktet blev i stedet samlet i lejelovens § 33.³⁶ Der blev intet angivet i forarbejderne til 1967-loven om begrundelsen for ændringen af § 63, stk. 1, nr. 1. Bestemmelsen om, at det forhold, der lagdes lejeren til last, ikke måtte være

²⁹ Jf. Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2853.

³⁰ Jf. Knud Ehlers og Arne Blom: *Kommentar til Lejeloven (Lov nr. 355 af 27. december 1958)*, s. 276.

³¹ Jf. Lov nr. 251 af 14. juni 1951 § 112, stk. 2, 1. pkt. og Knud Ehlers og Arne Blom: *Kommentar til Lejeloven (Lov nr. 355 af 27. december 1958)*, s. 276.

³² Jf. Lov nr. 251 af 14. juni 1951 § 112, stk. 2, 2. pkt.

³³ Jf. Knud Ehlers og Arne Blom: *Kommentar til Lejeloven (Lov nr. 355 af 27. december 1958)*, s. 276.

³⁴ Jf. Lov nr. 355 af 27. december 1958 § 86, stk. 1, nr. 1 og stk. 2.

³⁵ Jf. Lov nr. 23 af 14. februar 1967 § 63, stk. 1, nr. 1.

³⁶ Jf. Lov nr. 23 af 14. februar 1967 § 33.

af uvæsentlig betydning, blev ikke ændret i forhold til 1958-loven, jf. 1967-lovens § 63, stk. 2.

I år 1975 blev lov nr. 82 af 19. marts 1975 (1975-loven) vedtaget. I lejeloven blev § 63, stk. 1, nr. 1, i 1967-loven ændret således, at det af bestemmelsen fremgik, at lejeren skulle berigtige lejerestancen senest tre dage efter, at udlejerens afgivne påkrav var kommet frem til lejeren. Ligeledes angav bestemmelsen, at udlejerens påkrav skulle være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, og påkravsskrivelsen skulle udtrykkeligt angive, at lejemålet kunne ophæves, hvis lejerestancen ikke blev betalt inden fristens udløb.³⁷ Da boligudvalget fremsatte forslaget om ændring af loven, bemærkede udvalget følgende vedrørende ændringen af § 63, stk. 1, nr. 1.: *”Efter forslaget skal en udlejer kunne hæve lejeaftalen, hvis lejen ikke betales 3 dage efter påkrav. Da dette i visse tilfælde kan være en urimelig kort frist, og da det ikke kan udelukkes, at det i visse tilfælde vil være urimeligt, at lejemålet skal kunne ophæves, selvom lejen ikke betales efter påkrav (lejerens sygdom o.lign.), foreslås det, dels at fristen skal være 3 hverdage, dels at bibeholde reglen om, at ophævelse ikke kan ske når betalingens udeblivelse er undskyldelig, dvs. ”hverken lejerens manglende evne eller vilje til at betale”*.”³⁸ Det fremgik således af forarbejderne til bestemmelsen, at der i vurderingen af, om udlejerens var berettiget til at hæve lejeaftalen, skulle indgå en subjektiv vurdering af lejerens forhold, idet udvalget tilsigtede at bevare *”reglen om, at ophævelse ikke kan ske når betalingens udeblivelse er undskyldelig”*.³⁹ Udvalget anførte således, at domstolene skulle have mulighed for, at inddrage subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen, hos den lejer, som havde viljen og evnen til at betale, men hvor betalingen udeblev af undskyldende omstændigheder såsom *”sygdom o. lign.”*⁴⁰ Væsentlighedsvurderingen er som udgangspunkt objektiv, men med bibeholdelsen af vilje/evne-princippet skulle domstolene have mulighed for, at tilsidesætte ophævelsen, hvis det i de konkrete tilfælde var urimeligt at ophæve.

2.4. Lejeloven fra år 1979 og frem

Lejeloven ændredes igen i år 1979, lov nr. 237 af 8. juni 1979 (1979-loven), og bestemmelsen om betalingsmisligholdelse fik sin nuværende placering i lejelovens § 93, stk. 1, litra a, dog blev definitionen af for sen betaling flyttet til et nyt stk. 2: *”Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens ud-*

³⁷ Jf. Lov nr. 82 af 19. marts 1975 § 63, stk. 1, nr. 1.

³⁸ Jf. Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, bind I, spalte 284.

³⁹ Jf. Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, bind I, spalte 284.

⁴⁰ Jf. Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, bind I, spalte 284.

løb. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 50 kr. + 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet".⁴¹ Som det fremgår af bestemmelsen nævnes vilje/evne-princippet ikke længere i bestemmelsen og vilje/evne-princippet fremgår ikke i de senere ændringslove til lejelovene. I forarbejderne til bestemmelsen angav udvalget, at: "*Det foreslås at udelade reglen om, at der ved afgørelsen af, om forsinket betaling er en væsentlig misligholdelse, skal lægges vægt på, hvor vidt forsinkelsen skyldes lejerens manglende evne eller vilje til at betale, jfr. § 63, stk. 2. Denne regel, der synes at være overflødig, er i øvrigt ofte blevet misforstået af lejere, der har ment, at man heri kunne indfortolke, at der ikke direkte måtte ske ophævelse, hvis lejerer uden skyld var ude af stand til at betale lejen*".⁴²

I år 1982 vedtog Folketinget en ændringslov, lov nr. 170 af 28. april 1982 (1982-loven), hvor lejelovens § 93, stk. 1, litra a, ændredes således, at det nu fremgik af bestemmelsen, at både betalingsmisligholdelse med hensyn til leje og anden pligtig pengeydelse kunne give udlejeren mulighed for at ophæve lejeaftalen.⁴³ I henhold til forarbejderne tilsigtedes der kun en redaktionel ændring.⁴⁴

Ved lov nr. 419 af 1. juni 1994 (1994-loven), som var endnu en ændringslov, blev der igen foretaget ændringer af lejelovens § 93. Ændringerne vedrørte bestemmelsens stk. 2, om påkravfrist og påkravsgebyr. Påkravsfristen blev præciseret ved, at § 93, stk. 2, skulle henvise til lejelovens § 33, stk. 3, der vedrørte udskydelse af forfaldsdagen. Påkravsgebyret blev reguleret til at andrage kr. 100,00, som skulle reguleres hvert år med 2,0 % tillagt en tilpasningsprocent efter satsreguleringsloven i stedet for de hidtidige kr. 50,00 + 2,0 % af det skyldige beløb ud over kr. 1.000,00.⁴⁵ Igen i år 1997 ændredes beregningsmetoden for påkravsgebyret, jf. lov nr. 230 af 2. april 1997 (1997-loven), § 1, nr. 12, men ellers forblev lejelovens § 93 uændret.

I år 2009 blev lejelovens § 93, stk. 2, ændret, ved lov nr. 286 af 15. april 2009 (2009-loven). Fristen for at betale efter fremkomsten af udlejerens påkrav blev forlænget fra de hidtidige tre dage til 14 dage. Forlængelsen skete for at undgå, at bagatelagtige forsinkelser med "*betalingen fra personer, som i øvrigt betaler deres husleje, resulterer i en udsættelse af lejemålet*".⁴⁶ Det var med næsten samme begrundelse, at påkravsfristen på tre dage blev indført i 1975-lovens § 63, stk. 1, nr. 1, idet udvalget dengang angav, at "*Da det må anses for urimeligt, at en lejer, der af uagtsomhed eller anden tilfældig årsag betaler sin leje for sent, uden videre kan miste retten til sin bolig, foreslås det gjort til et vilkår for adgangen til at ophæve lejemål på grund af for sen*

⁴¹ Jf. Lov nr. 237 af 8. juni 1979 § 93, stk. 2. Definitionen af for sen betaling var at finde i den tidligere 1975-lovens § 63, stk. 1, nr. 1 og § 33, stk. 3.

⁴² Jf. Folketingstidende 1978-79, tillæg A, bind II, spalte 2471.

⁴³ Jf. Lov nr. 170 af 28. april 1982 § 1, nr. 16.

⁴⁴ Jf. Folketingstidende 1981-82, 2. samling, tillæg A, bind I, spalte 926, jf. Folketingstidende 1981-82, 1. samling, tillæg A, spalte 66.

⁴⁵ Jf. Folketingstidende 1993-94, tillæg A, bind V, spalte 7907.

⁴⁶ Jf. Lov nr. 286 af 15. april 2009 § 2, nr. 1, Karnovs note 3, jf. note 1.

lejebetaling, at restancen tillige ikke er berigtiget uden ophold efter udlejerens påkrav. [...] Som følge af kravet om særligt påkrav foreslås bestemmelsen om, at der ved forsinkelse med betalingen skal lægges vægt på lejerens evne og vilje, ophævet.⁴⁷ Påkravsfristen på tidligere tre dage og nu 14 dage, giver domstolene mulighed for at begrunde udlejerens ret til at ophæve med et objektive kriterium således, at domstolene, i tråd med obligationsretlige principper, kan ophæve lejeaftalen, når lejerens har overskredet betalingsfristen efter udlejerens har afgivet et behørigt påkrav.⁴⁸

2.5. Sammenfatning

Som det fremgår af ovenstående er udlejerens mulighed for at ophæve lejemålet ved lejerens betalingsmisligholdelse med leje eller anden pligtig pengeydelse blevet ændret en del igennem tiden. I de første lejelove synes lovgiver at støtte ophævelsesmuligheden på de obligationsretlige principper, uden at lovgiver dog lod dette skinne igennem i loven eller dennes forarbejder. Lejer eller udlejer kunne således ikke i loven gøre sig bekendt med, hvorledes de skulle forholde sig ved lejerens betalingsmisligholdelse. Det var op til domstolene at fastlægge, om udlejerens var berettiget eller ej til at hæve lejeaftalen ved lejerens betalingsmisligholdelse. I forbindelse med indførelsen af den første ikke-midlertidige lejelov i år 1937 angav lovgiver direkte, at afgørelsen, af om udlejerens var berettiget til at hæve, ofte måtte give anledning til tvivl, fordi det ikke med en almindelig regel kunne afgøres, hvad der blev betragtet som væsentlig misligholdelse.⁴⁹ Alligevel fastsatte lovgiver reglen om, at lejemålet kunne hæves, hvis ikke lejerens havde betalt lejerestancen senest tre søgnedage (hverdage) efter forfaldsdagen. Dette objektive moment burde have givet domstolene en klar retningslinje for, hvornår udlejerens var berettiget til at hæve lejemålet. Af lejeloven fra år 1951 fremgik det, at det ikke kun var ønsket, at domstolene skulle se på dette objektive moment. Domstolene skulle ligeledes støtte sig til den ældre retspraksis, hvor også den subjektive vurdering af lejerens vilje og evne til at betale restancen skulle tages til indtægt ved afgørelsen af, om udlejerens var berettiget til at hæve lejeaftalen.⁵⁰ I den nyere lovgivning fjernede lovgiver momentet om, at domstolene skulle lægge vægt på lejerens vilje og evne til at betale lejerestancen eller anden pligtig pengeydelse, og gav lejerens mulighed for at berigtige restancen inden forfaldsdagen + løbedage + påkravsfristens udløb. Påkravsfristen har siden år 2009 været 14 dage! Fristerne skulle gerne give den lejer, der både ville og kunne betale mulighed for at rette for sig.⁵¹ Domstolene skulle derfor nu nemmere kunne træffe afgø-

⁴⁷ Jf. Folketingstidende, 1974-75, 1. samling, tillæg A, spalte 146, jf. Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, bind I, spalte 284.

⁴⁸ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 352 f.

⁴⁹ Jf. Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2851.

⁵⁰ Jf. Lov nr. 251 af 14. juni 1951 § 112, stk. 2, 2. pkt.

⁵¹ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsret I. del*, s. 117.

relse om væsentligheden af lejerens betalingsmisligholdelse og ophævelsens berettigelse. At det ikke altid er tilfældet vil blive belyst nedenfor i afsnit 6.1.

3. Betalingsmisligholdelse

Det følger af lejelovens § 93, stk. 1, litra a, at lejerens har misligholdt sine pligter i henhold til aftalen med udlejerens, når lejerens ikke betaler leje eller anden pligtig pengeydelse rettidigt. Bestemmelsen giver udlejerens mulighed for at hæve lejeaftalen med lejerens. Udlejerens ophævelsesret er dog betinget, da misligholdelsen, der lægges lejerens til last, ikke må være uvæsentlig, jf. lejelovens § 94, stk. 1. Da lejerens manglende betaling kan danne grundlag for udlejerens mulighed for ophævelse af lejemålet, vil det nedenfor blive belyst, hvilke krav der stilles til selve betalingen og udlejerens efterfølgende oplysning.

3.1. Pligtig pengeydelse

Det følger af lejelovens § 93, stk. 1, litra a, at udlejerens kan hæve lejeaftalen, *når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt*. Reglen kan, trods sin enkle formulering, være vanskelig at anvende, idet udtrykket »pligtig pengeydelse« ikke er defineret yderligere i bestemmelsen. Som det fremgik af afsnit 2.2. vedtog lovgiver i år 1937 en lejelov med en bestemmelse svarende til lejelovens nuværende § 93, stk. 1, litra a. Siden år 1937 har bestemmelsen været uændret med undtagelse af perioden 1979-1982, hvor ordene »eller anden pligtig pengeydelse« var gledet ud af bestemmelsen.⁵² Da bestemmelsen, ifølge forarbejderne til 1979-loven, svarede til den hidtidige regel, var der formodentlig tale om en fejl.⁵³ Forarbejderne til 1937-loven udtrykte ikke, med hvilket formål udtrykket »pligtig pengeydelse« skulle anvendes.⁵⁴

Når en lejer får stillet en lejebolig til rådighed, skal lejer som modydelse erlægge et vederlag. Dette vederlag udgør lejens betaling, og er lejerens hovedydelse i aftaleforholdet med udlejerens. Lejen er pligtig pengeydelse, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a. Derudover vil lejer ofte være forpligtet over for udlejer til at præstere andre betalinger, der udspringer af lejeforholdet. Lejeloven definerer i flere tilfælde om en sådan betalingsforpligtelse er pligtig pengeydelse. Det drejer sig om lejerens betaling af depositum (lejelovens § 34, stk. 1), senere reguleringer af depositum og forudbetalt leje (§ 34, stk. 4), lejers betaling af acontobidrag vedrørende vand og varme (§§ 36, stk. 3, og 46 j, stk. 6) samt antennebidrag (§ 46 c, stk. 3). Påkravsgebyret ved lejerens forsinkede betaling er også pligtig pengeydelse, jf. lejelovens § 93, stk. 2. Betaler lejerens ikke foranstående accessorier til lejen, kan udlejerens ophæve lejemålet, hvis kriterierne for ophævelse er opfyldt, jf. lejelovens § 93, stk. 2, og lejelovens § 94. Det faktum, at der findes bestem-

⁵² Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: *Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen*, s. 300.

⁵³ Jf. Hans Engberg, FM 1980. 84: *Gebyr og inkassosalær på ny*, s. 84 og Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: *Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen*, s. 299 f.

⁵⁴ Jf. Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2851 ff.

melser i lejeloven, som udtrykker, at der er tale om en pligtig pengeydelse, rejser tvivl om, hvorvidt der kan sluttes modsætningsvist. Udtrykket »pligtig pengeydelse« kan tillægges en indskrænkende fortolkning, hvorefter udlejer kun er berettiget til at ophæve lejemålet, såfremt lejer misligholder med ydelser, der udtrykkeligt er kvalificeret i lejeloven som pligtig pengeydelse. Omvendt kan udtrykket tillægges en udvidende fortolkning med den følge, at udlejers krav blot skal udspringe af retsforholdet for at være pligtig pengeydelse. Forarbejderne til lejelovens § 93, stk. 2, giver ikke nogen fortolkningsbidrag hertil. Ole Bruun Nielsen anfører, at udtrykket »pligtig« synes anvendt lidt tilfældigt i lejelovgivningen, hvilket indikerer, at andre ydelser, end de der er kvalificeret som pligtig pengeydelse, kan være pligtig pengeydelse. Omvendt anfører han, at lovens opbygning, med den udtrykkelige markering af at visse ydelser er »pligtige«, nærmest lægger op til en modsætningslutning. Ole Bruun Nielsen støtter sin teori om en indskrænkende fortolkning på, at formålet med lejelovens § 93, stk. 1, litra a, er at beskytte lejeren, jf. lejelovens § 96. Der kan dermed argumenteres for, at det skal være muligt for lejeren at læse sin retsstilling ud af lovteksten og opnå kendskab til de ydelser, der er pligtige pengeydelse. Antages det, at det er den snævre fortolkning, som lægges til grund for anvendelse af udtrykket »pligtig pengeydelse«, vil det medføre, at en manglende betaling, som ikke er kvalificeret som »pligtig pengeydelse« i lejeloven, ikke kan danne grundlag for ophævelse med hjemmel i lejelovens § 93, stk. 1, litra a.⁵⁵ Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund anfører, at det ud fra lejelovens regler, om hvad der kan betragtes som pligtig pengeydelse, ikke kan sluttes modsætningsvis. Forfatterne argumenterer for, at enhver betaling, der udspringer af lejeforholdet, i princippet må kunne danne grundlag for ophævelse, men at det, som en yderligere betingelse, kan kræves, at der ikke må herske nogen berettiget tvivl om betalingsforpligtelsens eksistens.⁵⁶ Dette blev fastslået i U 2000.905 H. I denne afgørelse fortolkede Højesteret begrebet »anden pligtig pengeydelse« udvidende, selvom der var tradition for, at fortolke begrebet strikt i overensstemmelse med, hvorledes den konkrete ydelse var betegnet i lejeloven. Efter afsigelsen af afgørelsen i U 2000.905 H kan det ikke kræves, at en ydelse i lovteksten skal være betegnet som pligtig pengeydelse, for at manglende betaling kan medføre ophævelse af lejemålet.⁵⁷

U 2000.905 H: Udlejer havde af sundhedsmæssige årsager været nødt til at gennemtvinge en øjeblikkelig rengøring og istandsættelse af et lejemål. Udgifterne hertil beløb sig til cirka kr. 69.000,00. Udlejer fik ved dom gjort sit krav eksigibelt. Da lejer ikke betalte det pådømte beløb samt renter og sagsomkostninger, ophævede udlejer lejemålet.

⁵⁵ Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: *Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen*, s. 299 ff.

⁵⁶ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 421.

⁵⁷ Jf. Helle Larsen, T:BB 2001.151: *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?*, pkt. I, 1.

I Højesteret fik udlejer, med dissens (3-2), medhold. Flertallet af højesteretsdommerne udtalte, at ”*som udgangspunkt må alle pengeforpligtelser, som i medfør af [...] lejeloven, eller lejeaftalen påhviler lejerens samt accessorier hertil i form af morarenter og sagsomkostninger anses for omfattet af udtrykket »anden pligtig pengeydelse«, under forudsætning af, at der ikke består nogen rimelig tvivl om forpligtelsen*”.

Om der er tale om en pligtig pengeydelse eller ej, er afgørende for hvilken ophævelsesbestemmelse, udlejere kan anvende. Er det skyldige beløb leje eller anden pligtig pengeydelse, har udlejeren mulighed for at ophæve lejemålet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a. Er der derimod tale om et andet beløb med tilknytning til lejemålet er dette krav alene omfattet af lejelovens § 93, stk. 1, litra l, som regulerer de tilfælde, hvor *lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet*. Det vil være vanskeligere for udlejeren at få ophævet lejemålet ved lejerens betalingsmisligholdelse efter lejelovens § 93, stk. 1, litra l, end efter lejelovens § 93, stk. 1, litra a.⁵⁸

Det er ikke enhver tvivl om kravets eksistens, som kan tilsidesætte udlejerens ophævelse af lejemålet ved lejerens manglende betaling. Som udgangspunkt vil en tvivl om eksistensen af udlejerens krav medføre, at lejerens ikke kan udsættes ved umiddelbar fagedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 1 og stk. 3. Dette udelukker omvendt ikke, at udlejer ikke i boligretten kan få medhold i, at kravet var berettiget, og at ophævelsen derfor også var berettiget. Hvis lejerens modsætter sig udlejerens ophævelse af lejemålet, bærer lejerens således risikoen for, at udlejerens senere får medhold i sit krav, hvilket medfører, at udlejerens ophævelse var berettiget.⁵⁹

3.2. Rettidig betaling

Rettidig betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse kræver, at betalingen sker på rette sted, i rette tid, med rette middel og til rette modtager. Rette modtager vil være udlejer, udlejerens fuldmægtige eller en, der af udlejer er legitimeret til at modtage betalingen. Rette betalingsmiddel er, i de situationer denne afhandling berører, penge. Der findes dog forskellige betalingsinstrumenter, som lejerens kan gøre brug af. Lejer er tillagt en vis frihed i forhold til, hvordan lejen skal erlægges. Ifølge Ole Bruun Nielsen vil lejerens altid være berettiget til at erlægge lejen kontant og formodentlig også ved brug af bankoverførelse eller lignende.⁶⁰ Anderledes er situationen, hvis lejerens vælger at betale med check. Lejen vil da først være betalt, når checken kommer frem, og lejerens bærer forsinkelses- og forsendelsesrisikoen. Viser det sig, at der ikke er nogen dækning for checken, er der naturligvis ikke sket betaling. Lejerens kan heller ikke med frigørende

⁵⁸ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsret 2. del*, s. 85.

⁵⁹ Jf. Karin Laursen: *Erhvervslejeret*, s. 444 f.

⁶⁰ Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 6: *Betalingsforpligtelsen i lejerforhold efter lejelovgivningen*, s. 251.

virkning betale med en check til udlejer, hvis der er anvist et andet sted som betalingssted.⁶¹

3.2.1. Rette sted

Det obligationsretlige udgangspunkt vedrørende betalingsstedet er, at pengeskyld er bringeskyld. Dette almindelige princip i dansk ret kommer til udtryk i gældsbrevløvens § 3, hvoraf det følger, at der skal ske erlæggelse på fordringshaverens bopæl eller forretningssted, hvis der ikke er truffet aftale om betalingsstedet. Dermed er det lejers forpligtelse, at lejebetalingen eller anden pligtig pengeydelse kommer frem til udlejers bopæl eller forretningssted.⁶² Undtagelsesvist kan udlejer i lejeaftalen have anvist et andet betalingssted, og i så fald, kan der ikke med frigørende virkning ske betaling ved udlejers bopæl eller forretningssted.

Lejelovens § 32 er udformet i overensstemmelse med ovenstående obligationsretlige princip. Bestemmelsen afviger dog fra gældsbrevløvens § 3, idet lejers indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted, jf. lejelovens § 32. I henhold til gældsbrevløvens § 3, sker betaling først, når kreditor har modtaget beløbet. Med hjemmel i lejelovens § 32, kan lejeren indbetale pengene ved et pengeinstitut, herunder også på posthuset, og derved sikre såvel rette tid som rette sted for betalingen. Med lejelovens § 32 sker der risikoovergang ved lejerens rettidige indbetaling til et pengeinstitut eller posthus. Som udgangspunkt er det debitor, der bærer forsinkelses- og forsendelsesrisikoen i enhver henseende, indtil pengene er kommet frem til kreditor. Det er således debtors risiko, hvis pengene kommer for sent frem eller går tabt undervejs. Med lejelovens § 32 flyttes betalingsstedet til posthuset eller pengeinstituttet, og udviklingen i obligationsretten har medført, at indbetaling til et pengeinstitut på betalingsfristens sidste dag anses for rettidig. Det obligationsretlige udgangspunkt og hjemlen i lejelovens § 32 medfører dermed, at risikoen for forsinkelse kommer til at påhvile udlejeren, mens forsendelsesrisikoen forbliver lejers.⁶³ Udlejeren kan således højst kræve, at indbetaling er sket på posthuset eller i et pengeinstitut inden udløbet af betalingsfristen i lejelovens § 33, stk. 3, mens udlejeren ikke kan forlange, at pengene skal være kommet frem til det af ham angivne betalingssted.⁶⁴ Indbetalingen til posthus eller pengeinstitut omfatter indbetaling med girokort, postanvisning, indbetaling gennem Nets – det tidligere PBS – og girooverførsler, når beløbet er debiteret lejers konto. Ved postforsendelse flyttes betalingsstedet ikke, og lejen er først betalt, når brevet er kommet frem

⁶¹ Jf. Helle Larsen, T:BB 2001.151: *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler*, s. 2 og Anne Louise Husen og Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 199 f. og 232 f.

⁶² Jf. Bernhard Gormard: *Obligationsret, 1. del*, s. 125 og Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 117.

⁶³ Jf. Helle Larsen, T:BB 2001.151: *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler*, s. 2.

⁶⁴ Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 6: *Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen*, s. 249 f. og Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 166 f.

til modtageren. Det har således betydning, om udlejer har fastlagt betalingsstedet. Er betalingsstedet fastlagt, skal betalingen være kommet frem til det fastlagte sted inden udløbets af den i lejelovens § 33, stk. 3, nævnte frist. Selvom bestemmelsen i lejelovens § 32 efter ordlyden kun finder anvendelse på betaling af leje, anfører Ole Bruun Nielsen, at reglen også kan overføres til andre former for pengeydelse.⁶⁵

3.2.2. Rette tid

Rette betalingstid vedrører begreberne; frigørelsestid, forfaldstid og handlingstid. Frigørelsestidspunktet er det tidligste tidspunkt, hvor lejer er berettiget til at erlægge sin betaling. I lejeforhold vil der typisk være aftalt en fast betalingsrytme, hvorfor lejer som udgangspunkt ikke med frigørende virkning kan betale før forfaldsdagen. Frigørelsestidspunktet vil af denne grund være sammenfaldende med forfaldstidspunktet.

Forfaldstiden (forfaldsdagen) er det tidspunkt, hvor udlejer kan kræve ydelsen erlagt, og hvor ikke-erlæggelse af lejers ydelse er misligholdelse. Forfaldsdagen vedrører spørgsmålet om lejers forsinkelse med betaling, og ikke om hvorvidt forsinkelsen giver udlejer misligholdelsesbeføjelser. Det vil i langt de fleste tilfælde fremgå af lejeaftalen, hvornår lejen forfalder. Fremgår det ikke af aftalen, vil lejelovens regler være udfyldende. I henhold til lejelovens § 33, stk. 1, kan lejen som udgangspunkt kræves betalt månedsvis forud. Bestemmelsen er deklatorisk, jf. lejelovens § 35 modsætningsvist, og kan derfor fraviges ved aftale. Forfaldsdagen kan udskydes i forhold til det aftalte, hvis lejen forfalder til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag. I så fald udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag, jf. lejelovens § 33, stk. 3.

Handlingstiden er afgørende for, hvornår udlejer kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, idet handlingstidspunktet er det tidspunkt, hvor lejer har pligt til at præstere sin ydelse. Betaling inden handlingstidens udløb er dermed rettidig, om end betalingen kommer efter forfaldsdagen.⁶⁶ Dette skyldes, at handlingstiden udgør forfaldsdagen plus løbedage, som dermed bliver sidste rettidig betalingsdag

Der er to præceptive løbedagsregler i lejeloven. Den første løbedagsregel har hjemmel i lejelovens § 33, stk. 3, hvorefter betaling anses for rettidig, når betalingen sker senest den tredje hverdag efter forfaldsdagen. Den anden løbedagsregel følger umiddelbart efter i samme bestemmelse. Denne regel regulerer, at hvis tredje hverdag efter forfaldsdagen, er en lørdag, så er betaling den følgende hverdag rettidig. Det er først, når disse løbedage er passeret, at udlejer kan overveje at gøre sine misligholdelsesbeføjelser gældende. Forsøger udlejer at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende

⁶⁵ Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 6: *Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen*, s. 250 f., Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 4 og Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2011, lejelovens § 32, note 171.

⁶⁶ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 48 f. og Anne Louise Husen og Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 219 f.

inden handlingstiden er indtrådt, er virkningen af misligholdelsesbeføjelserne ugyldige og har ingen retsvirkning over for lejer. Hvis udlejer ønsker at ophæve lejemålet, som følge af lejerens forsinkede betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, kan udlejer kun ophæve, såfremt udlejer efter sidste rettidige betalingsdag (forfaldsdag + løbedage) fremsætter et behørigt påkrav om betaling. Vælger udlejer at ophæve som følge af lejerens betalingsmisligholdelse gælder yderligere en udskydelsesregel (nachfrist), se nærmere herom i afsnit 3.3 straks nedenfor.

3.3. Påkrav

Det er en betingelse for udlejerens ophævelse, efter ophævelsesgrunden i lejelovens § 93, stk. 1, litra a, at udlejer har sendt et påkrav, som er kommet frem til lejer, jf. lejelovens § 93, stk. 2. Påkravsreglen stiller det som en betingelse, at lejer ikke har nået at berigtige den manglende betaling, inden ophævelsen er sket, jf. lejelovens § 94, stk. 2.

Påkravsreglen er meget almindelig inden for juridiske discipliner, hvor hævebeføjelsen i almindelighed forventes, at have indgribende virkninger.⁶⁷ Se eksempelvis tinglysningslovens § 42 a, stk. 2, der angiver, at *”Betales renter eller afdrag efter et pantebrev i fast ejendom ikke rettidigt, kan kreditor kun forlange kapitalen indfriet, såfremt debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkelig angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb”*. Ordlyden af lejelovens § 93, stk. 2, er meget lig tinglysningslovens § 42 a, stk. 2. Lejelovens § 93, stk. 2, angiver, at *”Udlejer kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejer ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejer. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkelig angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb”*.

Efter lejelovens § 93, stk. 2, 1 pkt., kan udlejer kun hæve lejeaftalen med lejer, såfremt udlejer har afgivet et skriftligt påkrav herom. Det følger videre af § 93, stk. 2, 2. pkt., at udlejer kun kan hæve, såfremt påkravet er kommet frem til lejer. Der er tale om et påbud, og det afgørende er, at påkravet er kommet frem til lejer. Det er derimod ikke en betingelse, at påkravet er kommet til lejers kundskab, fordi lejer ved påbud ikke skal have mulighed for at gøre bevidst uvidenhed gældende.

Udlejerens påkrav må først afgives efter sidste rettidige betalingsdag, det vil sige forfaldsdagen plus løbedage. Påkravet kan altså ikke afgives på den sidste løbedag, om

⁶⁷ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 361.

end lejerens mulighed for at betale rettidigt er ophørt, eksempelvis fordi posthuset ikke længere har åbent. Efter ordlyden i lejelovens § 93, stk. 2, skal restancen være berigtiget »senest 14 dage« efter at påkravet er kommet frem til lejeren. Reglen er præceptiv, jf. lejelovens § 96, og kan derfor ikke fraviges. I retspraksis har der hersket tvivl om ordlyden, og der er flere modstridende afgørelser, om udlejernes forskellige anvendelse af begreberne »senest« og »inden« i påkravsskrivelsen, jf. straks nedenfor T:BB 1999.149 V og T:BB 2000.327 Ø. Med U 2001.1883 HK blev tvisten dog afklaret, idet fire ud af syv højesteretsdommere anså udtrykkene »senest« og »inden« som synonyme.⁶⁸ Bemærk ved gennemgangen af retspraksis at reglen om 14-dages fristen først blev indført i år 2009.

T:BB 1999.149 V: Udlejer havde i påkravet angivet fristen som »inden 3 dage«. Da denne frist efter sin ordlyd var kortere end den i loven fastsatte, kunne påkravet ikke danne grundlag for ophævelse.

Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse

Omvendt i **T:BB 2000.327 Ø**, hvor betalingsfristen i påkravsskrivelsen også var angivet som »inden 3 dage«.

Fogedretten udtalte i overensstemmelse med afgørelsen i T:BB 1999.149 V, at fristen i påkravet efter sin ordlyd var kortere end den i lejelovens § 93, stk. 2, fastsatte frist. Kendelsen blev kærret til Østre Landsret, der udtalte, at fristen i påkravsskrivelsen ikke var i uoverensstemmelse med ordlyden i lejelovens § 93, stk. 2, på en sådan måde, at det kunne begrunde, at påkravsskrivelsen ikke havde retsvirkning. Sagen blev derfor hjemvist til fogedretten.

U 2001.1883 H: Udlejer angav i påkravsskrivelsen, at fristen for berigtigelse af restancen var »inden 3 dage efter modtagelsen«.

Med et snævert flertal fastslog Højesteret (dissens 4-3), at denne formulering måtte føre til, at betaling inden udløbet af tredjedagen ville være rettidig. Også efter sædvanlig sprogbrug betød formuleringen det samme som udtrykket »senest 3 dage efter«, hvorfor lejer ikke kunne være i begrundet tvivl om forståelsen af den i påkravet fastsatte frist. Mindretallet fandt, at lejer med formuleringen »inden 3 dage efter modtagelsen« kunne være i tvivl om, hvorvidt betaling på tredjedagen var rettidig, og fandt derfor ikke, at påkravet kunne danne grundlag for ophævelse.

Det er en betingelse, at påkravet udtrykkeligt angiver, at lejeforholdet kan ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb, jf. lejelovens § 93, stk. 2. Konsekvensen af manglende udtrykkelighed i påkravet er, at fogedretten vil nægte at fremme udsættelsesforretningen, såfremt udlejeren rekvirerer fogedrettens hjælp til at få lejeren

⁶⁸ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 13 ff., Anne Louise Husen og Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 245 og Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2011, lejelovens § 93, stk. 2, note 758.

udsat af lejemålet. Er påkravsskrivelsen uklar, må der foretages en fortolkning af påkravsskrivelsens ordlyd, og udsættelse kan kun ske, hvor effekten af manglende betaling må fremstå lysende klart for lejer, selv om ordene »lejemålets ophævelse« ikke er anvendt direkte. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund anfører, at det er vigtigt, at det er klart for lejer, hvilke(n) betaling(er) udlejer mener, at lejer er i restance med.⁶⁹ Helle Larsen deler den samme opfattelse, og påpeger, at lejeren uden vanskelighed skal kunne læse af påkravet, hvad lejeren skylder, hvor meget lejeren skal betale for at undgå ophævelse, sidste frist for betalingen og retsvirkningerne af at fristen siddes overhørig.⁷⁰ Når Helle Larsens udsagn sammenholdes med præmisserne i U 2001.1883 H fremkommer hensynet til lejeren og påkravets klarhed tydeligt. I U 2001.1883 H kunne lejer efter højesteretsdommernes opfattelse, ikke være i tvivl om forståelsen af påkravsfristen længde. Helle Larsen anfører, at det efter hendes opfattelse må bero på en konkret vurdering af formuleringen af påkravet, om det har en sådan klarhed, at lejer ikke med rimelighed har været i tvivl om, hvad udlejer mente. Helle Larsen anfører endvidere, at enhver bevistvivl imidlertid skal komme lejer til gode, hvorfor udlejer bør tilstræbe enkle og præcise formuleringer.⁷¹ Ifølge Ole Bruun Nielsen er der flere forhold, der gør sig gældende i forhold til, hvor strenge krav der stilles til påkravets udformning og indhold. Først og fremmest er der ikke et særligt modstående hensyn til udlejeren. Det skyldes, at det for udlejeren eller dennes advokat er en umiddelbar overskuelig opgave at udfærdige et klart og utvetydigt påkrav. Dernæst kommer, at konsekvenserne ved en uklar påkravsskrivelse er, at påkravet ikke kan danne grundlag for ophævelse. Udlejeren kan dog hurtigt berigtige fejlen ved at afgive endnu et påkrav. Ole Bruun Nielsen indikerer således, at det er ubetænkeligt at kræve en høj grad af klarhed i påkravet.⁷² I U 1983.232 Ø var udlejers anvendelse af betegnelsen »opsagt«, ikke tilstrækkeligt klart efter sit indhold, jf. lejelovens § 93, stk. 2, og påkravet kunne derfor ikke danne grundlag for udlejers ophævelse af lejemålet.

U 1983.232 Ø: Udlejeren sendte et påkrav til lejer med krav om betaling. Udlejer angav i påkravsskrivelsen, at lejeren måtte påregne at blive opsagt, hvis restancen ikke blev betalt inden for en nærmere anført frist. Da betaling ikke fandt sted, ophævede udlejeren lejemålet.

Fogedretten lod ikke sagen fremme.

Kendelsen blev anket til Østre Landsret, der bemærkede, at ”*da den nævnte skrivelse imidlertid efter sin indhold, bl.a. på grund af udtrykket »opsagt« og henvisningen til lejekontrakten, ikke er tilstrækkelig klar til at opfylde kravet i lejelovens § 93, stk. 2, om udtrykkeligt at angive at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke beta-*

⁶⁹ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 423 f.

⁷⁰ Jf. Helle Larsen, T:BB 2001.151: *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?*, pkt. I, 4, i.

⁷¹ Jf. Helle Larsen, T:BB 2001.151: *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?*, pkt. I, 4, i.

⁷² Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: *Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen*, s. 303.

les inden fristens udløb, er ophævelse ikke sket i overensstemmelse med lejelovens bestemmelser”. På denne baggrund blev sagen heller ikke fremmet af landsretten.

3.4. Ophævelsesskrivelsen

Berigtiger lejeren ikke restancen inden påkravsfristens udløb kan udlejerne ophæve lejemålet ved at fremsende en ophævelsesskrivelse til lejeren. I perioden fra påkravsfristens udløb og til fremkomsten af ophævelsesskrivelsen kan lejeren dog stadig nå at berigtige restancen, jf. lejelovens § 94, stk. 2. Efter bestemmelsens ordlyd ”*kan [udlejer] ikke påberåbe sig de i lejelovens § 93, stk. 1, litra a-f, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejerer hæver lejeaftalen*”. Det væsentligste tidspunkt i denne sammenhæng er det tidspunkt, hvor ophævelsesskrivelsen er kommet frem til lejer. »Kommet frem« skal forstås på samme måde som ved påkravsskrivelsen, se afsnit 3.3. Der stilles ingen formkrav til ophævelsesskrivelsen, hvorfor ophævelsen kan ske såvel mundtligt som skriftligt. Det er dog sædvane, at ophævelsen sker skriftligt. En ophævelsesskrivelse er imidlertid ugyldig, hvis den kommer frem til lejere før udløbet af sidste rettidige betalingsdag.⁷³

FM 2003.116/2 Ø: Udlejer afgav påkrav til lejerne den 26. oktober 2002. Ophævelsesskrivelsen blev afgivet den 31. oktober 2002. Lejerne gjorde gældende, at de havde modtaget ophævelsesskrivelsen den 31. oktober 2002, og at de først havde modtaget påkravet den 1. november 2002.

Fogedretten nægtede begæringen om udsættelse fremme, da påkravet fandtes at være kommet frem den 1. november 2002. Ophævelsen var således sket inden udløbet af påkravsfristen.

Landsretten stadfæstede afgørelsen med den begrundelse, at påkravet var afsendt med postvæsenet den 26. oktober 2002, hvorfor skrivelsen tidligst kunne være kommet frem til lejerne den 28. oktober 2002. Sidste rettidige betalingsdag var derfor den 31. oktober 2002. Da ophævelsesskrivelsen var dateret denne dag, og udlejer ikke havde godtgjort, at ophævelsesskrivelsen først var kommet frem efter sidste rettidige betalingsdag, kunne ophævelsesskrivelsen ikke danne grundlag for ophævelse af lejemålet.

FM 2001.146/3 Ø: Ophævelsen blev overbragt til lejer den 20. juli, kl. 20.00 på sidste rettidige betalingsdag. Den 25. juli betalte lejer restancen. Udlejer gjorde gældende, at ophævelse kunne ske den sidste rettidige betalingsdag efter kontortids ophør, men udlejer fik ikke medhold heri. Ophævelsen var sket for tidligt, og sagen blev nægtet fremme.

⁷³ Jf. Anne Louise Husen og Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 281 ff.

FM 1997.196/4 Ø: I henhold til påkravet var sidste rettidige betalingsdag den 13. juni 1997. Udlejers advokat overbragte personligt ophævelsesskrivelsen til lejer kl. 20.40 den 13. juni 1997.

Fogedretten nægtede sagen fremme, da lejer kunne nå at berigtige restancen inden døgnet afslutning, og fogedretten anførte på denne baggrund, at ophævelsen var ugyldig.

Landsretten hjemviste sagen med følgende præmisser: ”*Det fremgår af påkravsskrivelsen, at sidste frist for betaling af huslejerestancen var den 13. juni 1997. Da huslejerestancen ikke var betalt ved sædvanlig kontortids ophør, er ophævelsen, der skete ved personlig overbringelse af ophævelsesskrivelse den 13. juni 1997, kl. 20.40, foretaget med rette*”.

Den sidste kendelse adskiller sig fra den øvrige retspraksis, idet ophævelsesskrivelsen kom frem inden udløbet af sidste rettidige betalingsdag. Det må dog på baggrund af den nyeste retspraksis, jf. FM 2001.146/3 Ø, antages, at udlejeren ikke kan ophæve på sidste rettidige betalingsdag, selvom ophævelsen kommer frem efter sædvanlig kontortids ophør.

Har lejer efter påkravsfristens udløb fortsat ikke betalt, kan udlejer ophæve lejeaftalen. I overensstemmelse med almindelige obligationsretlige regler kræves det fra udlejers side, at der gives meddelelse om, at udlejer nu betragter kontraktforholdet som ophørt. Påkravet kan ikke gøre det ud for ophævelsesmeddelelsen, og det er derfor ikke tilstrækkeligt, at udlejer i påkravet skriver, at en manglende betaling af restancen medfører ophævelse. Ophævelsen har som ovenfor nævnt, først virkning fra det tidspunkt, hvor ophævelsesskrivelsen er kommet frem til lejer. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund eksemplificerer dette meget præcist: ”*Er der betalt blot et minut før fremkomsttidspunktet, kan der ikke hæves. Er der derimod betalt et minut senere, er ophævelse som udgangspunkt sket, men på grund af reglen i lejelovens § 94, stk. 1, kan misligholdelsen efter en konkret vurdering findes at være uvæsentlig og dermed alligevel ikke hæveberettigende*”.⁷⁴

Der gælder således en række lovmæssige kriterier, som skal være opfyldt, førend udlejeren har ret til at ophæve lejemålet.⁷⁵ Som det mindre i det mere, kan udlejeren vælge at opsig lejerens i stedet for at ophæve lejemålet, om end betingelserne for ophævelse er opfyldt. Ved en berettiget ophævelse bortfalder lejeaftalen straks, og lejerens videre brug af det lejede vil være uretmæssig, jf. lejelovens § 95, stk. 1, 1 pkt. Vælger udlejeren at påberåbe sig misligholdelsesbestemmelsen i lejelovens § 93, stk. 1, litra a, til opnåelse af det mindre, nemlig at begrunde opsigelse, opnår lejerens en frist til at forestå

⁷⁴ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 432.

⁷⁵ Jf. Ole Bruun Nielsen, *Juristen* 1990 nr. 7: *Betalingsforpligtelsen i leje forhold efter lejelovgivningen*, s. 299.

fraflytningen i. Dette kan være en fordel både for lejer og udlejer. Lejer får i perioden tid til at finde et nyt lejemål, og udlejer får tid til at finde en ny lejer, og dermed mindske risikoen for, at det lejede står ubenyttet hen med økonomiske følger for udlejer. I lejelovgivningen gælder uopsigelighedsprincippet, hvorefter udlejer som udgangspunkt ikke kan opsige lejer, jf. lejelovens §§ 81 og 83 modsætningsvis.⁷⁶ Når hævebetingelserne i lejelovens § 93 er opfyldt brydes uopsigelighedsprincippet. Vælger udlejer at opsige lejer frem for at hæve lejemålet, opnår lejer en frist til fraflytningen.⁷⁷

⁷⁶ Jf. Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2011, lejelovens § 82, note 644.

⁷⁷ Jf. Holger Kallehauge og Arne Blom: *Kommentar til Lejelovene I*, s. 354.

4. Væsentlighedsbegrebet

I obligationsretten gælder det som et almindeligt princip, at en kontrakt ikke i almindelighed uden særlig hjemmel, kan ophæves på grund af forsinket betaling, når forsinkelsen er uvæsentlig for medkontrahenten.⁷⁸ Dette kommer til udtryk i lejelovens § 94, stk. 1, hvorefter en udlejer kun er berettiget til at hæve lejeaftalen, hvis de forhold, der lægges lejeren til last, ikke skønnes at være af uvæsentlig betydning. Denne almindelige obligationsretlige regel kan som udgangspunkt anvendes på enhver form for misligholdelse, hvorom der ikke er givet særlige regler. Det betyder, at der inden for formueretlige juridiske discipliner kan ske ophævelse af kontrakter, selvom ophævelsen ikke er reguleret i lov, hvis blot misligholdelsen er væsentlig.⁷⁹ I lejeloven er det dog betingelse for udlejerens ophævelse, at en af de i lejelovens § 93, stk. 1, litra a-l, anførte grunde er til stede. Bestemmelserne om udlejerens mulige ophævelse i lejelovens §§ 93, stk. 1, og 94, stk. 1, er præceptive jf. lejelovens § 96, stk. 1, hvorved udlejerens ikke kan ophæve lejeaftalen af andre årsager end de i § 93, stk. 1, oplyste grunde, og hvorved bestemmelsen om væsentlighedsvurderingen ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren. Ophævelsesgrundene i lejelovens § 93, stk. 1, er objektive, og udlejers motiv for ophævelsen er derfor uden betydning.

I dette kapitel vil væsentlighedsbegrebet blive undersøgt. Først vil væsentlighedsbegrebet blive belyst ud fra de almindelige obligationsretlige principper, og sammenholdt med væsentlighedsbegrebet inden for andre formueretlige discipliner. Dernæst vil vilje/evne-princippets indsættelse i lejeloven blive belyst.

4.1. Et obligationsretligt begreb

Når der foreligger et skyldforhold i et gensidigt bebyrdende kontraktforhold, er parterne forpligtet til at præstere den kontraktmæssige ydelse. Hvis en af parterne ikke præsterer sin kontraktmæssige ydelse, udgør denne ikke-opfyldelse som udgangspunkt en misligholdelse, og denne misligholdelse kan give grundlag for anvendelse af en eller flere misligholdelsesbeføjelser.⁸⁰ Der findes forskellige misligholdelsesbeføjelser, som anvendes ved forskellige former for mislighold i gensidigt bebyrdende kontraktforhold. Kreditor kan for eksempel kræve naturalopfyldelse, hvorved debitor tvinges til at præstere sin ydelse, eller kreditor kan kræve økonomisk kompensation i form af erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Kreditor kan også ved væsentlig misligholdelse ophæve

⁷⁸ Jf. Steen Friis Nielsen, U 1991B.234: *Om Lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse*, s. 234.

⁷⁹ Jf. Henry Ussing: *Obligationsretten – Almindelig del*, s. 90.

⁸⁰ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 171.

kontraktforholdet.⁸¹ Ophævelse er den mest vidtgående misligholdelsesbeføjelse, idet parternes kontraktforhold, og dermed parternes pligt til naturalopfyldelse, ophører. Aftalens ophør indtræder, når kreditors meddelelse om ophævelse er kommet frem til debitor.⁸²

Ophævelse er den mest vidtgående misligholdelsesbeføjelse i et gensidigt bebyrde kontraktforhold, og denne misligholdelsesbeføjelse kræver derfor »en kvalificerende omstændighed«. En kvalificerende omstændighed kan være en særlig aftale, lov hjemmel eller en kvalificerende omstændighed, der karakteriseres af begrebet væsentlighed. Hvis parterne har aftalt, at det skal være muligt at ophæve aftalen, når en given aftalt betingelse ikke opfyldes, så vil kreditor have mulighed for at ophæve kontraktforholdet under henvisning til aftalen. Kreditor behøver dermed ikke bevise, at misligholdelsen er væsentlig, men aftalevilkåret vil i særlige tilfælde kunne tilsidesættes som urimeligt – for eksempel hvis kreditor gives mulighed for at hæve på grund af et bagatelagtigt brud fra debtors side.⁸³

Hvor andet ikke er aftalt, og hvor der ikke er særlig lovhjemmel, som regulerer udlejerens ophævelsesmuligheder, gælder obligationsrettens almindelige princip om, at misligholdelsen skal være væsentlig. Som tidligere nævnt kræver en udlejers ophævelse efter lejelovens regler, at der forligger misligholdelse efter en af de i lejelovens § 93, stk. 1, litra a-l, anførte grunde.

Ifølge Bernhard Gomard er det som udgangspunkt ikke muligt at operationalisere væsentlighedsvurderingen. Vurderingen afhænger af flere momenter, herunder kontraktforholdets art, misligholdelsens karakter og misligholdelsens betydning for kreditor i den foreliggende situation, samt debtors mulighed for at indse denne betydning.⁸⁴ Disse momenter vil nedenfor blive belyst.

4.1.1. Kontraktforholdets art

Kontraktforholdets art kan afhænge af, om der er tale om leje af hus eller husrum, jf. lejelovens § 1, stk. 1, eller leje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, jf. erhvervslejelovens § 1, stk. 1. Der kan være en formodning for, at væsentlighedsbegrebet fortolkes strengere i erhvervslejeloven end i lejeloven. Denne formodning drages ud fra paralleller til købeloven.

⁸¹ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsret 1. del*, s. 101 og Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 173.

⁸² Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 207.

⁸³ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 210 f.

⁸⁴ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsretten i en nøddeskal*, s. 67, Bernhard Gomard: *Obligationsret 1. del*, s. 114 og Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 213.

I købeloven gælder det for handelskøb, at enhver forsinkelse anses for væsentlig, uanset om forsinkelsen reelt er væsentlig for henholdsvis køberen eller sælgeren, jf. købelovens § 28, stk. 1, 3. pkt. Et handelskøb defineres som et køb, hvor såvel køber som sælger er handlende og har kontraheret som led i deres erhverv, jf. købelovens § 4. Dette er ikke et udtryk for et almindeligt formueretligt princip, idet bestemmelsen udhuler princippet om, at væsentligheden skal vurderes ud fra de konkrete omstændigheder. Købelovens § 28, stk. 1, 3. pkt. viser, hvordan væsentlighedsbegrebet kan variere alt efter kontraktens art. Udgangspunktet for handelsaftaler i købeloven er således, at det ikke er nødvendigt at vurdere væsentligheden af en forsinkelse, da enhver forsinkelse pr. definition er væsentlig.⁸⁵ Om købelovens udgangspunkt for handelsaftaler kan overføres til lejelovens væsentlighedsvurdering ses berørt i U 2002.2296 V:

U 2002.2296 V: Lejers betaling af leje blev trukket tilbage, da der ikke var dækning på lejers konto. Den 17. august 2001 fremsendte udlejer en påkravsskrivelse til lejer med en frist på tre dage til at betale lejerestancen samt påkravsgebyr. Den 22. august 2001 forsøgte lejer forgæves at betale det skyldige beløb. Ved skrivelse af samme dato ophævede udlejer lejemålet. Den 23. august 2001 kontaktede lejer sin bank, som udstedte en banknoteret check, der blev sendt til udlejer. Udlejer gjorde til støtte for sin påstand, om at ophævelse var sket med rette, gældende, at den banknoterede check først kom til udlejers kundskab den 27. august 2001. Det var udlejers opfattelse, at forsinkelse indtil den 27. august 2001 ikke var uvæsentlig. Udlejer gjorde ydermere gældende, at retspraksis var restriktiv, for så vidt angik uvæsentlighed, og der var tale om et væsentligt beløb og en væsentlig forsinkelse. Det var i den forbindelse udlejers opfattelse, at det var en skærpende omstændighed, at der var tale om et erhvervsforhold, da enhver forsinkelse i erhvervsforhold var væsentlig, jf. købelovens § 28, stk. 1, 3. pkt.

Fogedretten gav lejeren medhold i, at udsættelsesforretningen ikke kunne fremmes, da ophævelsesskrivelsen var kommet frem før påkravsfristens udløb.

Landsretten hjemviste sagen, med den begrundelse, at lejeaftalen var ophævet med rette, jf. erhvervslejelovens § 69, stk. 3, og forsinkelsen ikke var af uvæsentlig betydning, jf. erhvervslejelovens § 70, stk. 1.

Landsretten uddybede ikke sin afgørelse vedrørende væsentlighedsvurderingen. Om dette skyldtes udlejerens anbringende om, at bestemmelsen i købelovens § 28, stk. 1, 3. pkt., hvorefter enhver forsinkelse er væsentlig, kunne anvendes, eller om landsretten lagde en anden begrundelse til grund, er uvist. Uden tvivl kan det dog konstateres, at der i købeloven skelnes mellem kontrakternes art. Det har således betydning for væsentlighedsvurderingen, om der er tale om et forbrugerkøb eller et handelskøb.

Selvom erhvervslejeloven, trods navnet, ikke nødvendigvis regulerer aftaler indgået mellem erhvervsdrivende, kan der være en formodning for, at der anvendes et

⁸⁵ Jf. Anders Vinding Kruse, Nis Jul Clausen, Hans Henrik Edlund og Anders Ørgaard: *Købsretten*, s. 128.

skærpet væsentlighedsbegreb i lighed med skærpelsen i købelovens væsentlighedsvurdering, hvorefter enhver forsinkelse er væsentlig i handelskøb, jf. købelovens § 28, stk. 1, 3. pkt. Bernhard Gomard anfører, at i modsætning til køb, hvor køberen bliver ejer, så har lejereren i henhold til lejeaftalen kun brugsretten, som svarer til en ejers brugsret.⁸⁶ Det betyder blandt andet, at lejeaftalen ikke kan optages som et aktiv i lejerens regnskab. Ophævelse af lejeaftalen frembyder dermed ikke samme risiko for at skuffe tredjemand som i kontrakter om køb eller bytte. Af denne grund er udlejers hævebeføjelse ikke nær så vidtgående som i køberetten. Bernhard Gomard antyder hermed en forsigtighed i forhold til at sammenligne væsentlighedsvurderingen i købeloven og i lejelovgivningen.⁸⁷ Dette må betyde, at der som udgangspunkt ikke er forskel i væsentlighedsvurderingen ved lejerens misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse for beboelseslejemål og erhvervslejemål. Finn Haargaard anfører også, at der ikke i retspraksis synes, at være nogen skærpelse i vurderingen af væsentligheden i forhold til, om der er tale om et beboelseslejemål eller et erhvervslejemål.⁸⁸ Der ligger dog en problemstilling i, om beskyttelseshensynet er det samme ved erhvervslejeloven contra lejeloven. Af tidsmæssige årsager vil problemstillingen ikke danne grundlag for en selvstændig analyse i denne afhandling.

Om end der ikke umiddelbart synes at være forskel i væsentlighedsvurderingen efter kontraktforholdets art, kan det indbyrdes styrkeforhold mellem udlejer og lejer formodes at påvirke væsentlighedsvurderingen ved lejerens betalingsmisligholdelse. Lejeren er ofte den svage part i aftaleforholdet med udlejeren. Der kan derfor lægge en forventning fra samfundet om, at lejerens interesser varetages af hensyn til retsfølelsen. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky sætter spørgsmålstegn ved, om styrkeforholdet mellem parterne skal have indflydelse på selve misligholdelsesvurderingen og/eller de beføjelser, som misligholdelsen udløser. Hertil svarer forfatterne negativt.⁸⁹ Der vil dog ofte være et skævt styrkeforhold mellem lejer og udlejer. På den ene side har udlejeren qua uopsigelighedsreglen svært ved at komme af med lejeren.⁹⁰ Derfor kan det synes rimeligt, at udlejeren skal have mulighed for at hæve ved lejerens misligholdelse. På den anden kan udlejerens ophævelse af lejemålet dog have psykiske og økonomiske konsekvenser for lejeren, som ikke står mål med misligholdelsen.

Henry Ussing anfører, at spørgsmålet om debtors misligholdelse, som udgangspunkt skal betragtes objektivt uden skelen til debtors skyld. Han modificerer sin betragtning, når misligholdelsen ikke vedrører en formuegenstand. I sådanne situationer

⁸⁶ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsretten i en nøddeskal*, s. 67.

⁸⁷ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsret 2. del*, s. 99 f.

⁸⁸ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 55.

⁸⁹ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 178 f.

⁹⁰ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 179 og Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 325.

bør der tages hensyn til, om ikke-opfyldelsen kan lægges skyldneren til last. Henry Ussing fremhæver blandt andet aftaler om personligt arbejde. I disse tilfælde vil arbejdstageren ofte være underlagt arbejdsgiverens ledelse, hvorfor arbejdsgiverens ret til at hæve aftalen i vidt omfang må være betinget af, at ikke-opfyldelsen kan lægges arbejdstageren til last. At arbejdsgiverens ophævelsesmulighed er betinget ses blandt andet i medhjælperlov, nr. 156 af 31. maj 1961, §§ 22 og 26, nr. 5, der regulerer, at arbejdstageren skal have foretaget en grov tilsidesættelse af sine pligter.⁹¹ Det fremgår eksempelvis også af funktionærloven, der ligeledes kræver, at funktionærens misligholdelse kan betegnes som grov, før arbejdsgiveren kan ophæve kontrakten. Der er således i nogle situationer et beskyttelseshensyn at tage til den svage part i aftaleforholdet.

4.1.2. Misligholdelsens karakter

I forhold til misligholdelsens karakter skal omfanget af misligholdelsen vurderes. Det obligationsretlige princip, hvorefter en part i almindelighed har ret til at hæve kontrakten, når der foreligger væsentlig misligholdelse fra den anden parts side, fremgår ikke eksplicit i nogen lovgivning, men den har støtte i forskellige love, der gennemfører reglen.

Julius Lassen mente, at begrebet »væsentlig« byggede på, at en »afgørende« eller »bestemmende« forudsætning i aftalen havde svigtet.⁹² I lejeloven har lovgiver defineret, hvilke af lejers pligter, der medfører misligholdelse ved lejers ikke-opfyldelse, jf. lejelovens § 93. Ifølge Julius Lassen er der tale om væsentlig misligholdelse, hvis disse definerede forhold kan karakteriseres som afgørende eller bestemmende for aftalen. Efter lejelovens § 93, stk. 1, litra a, har lejer misligholdt aftalen, når denne ikke har betalt leje eller anden pligtig pengeydelse rettidigt. Betaling af husleje må betragtes som en afgørende og bestemmende forudsætning for aftalen. Spørgsmålet er derfor, om det herudfra kan sluttes, at lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse altid er væsentlig. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund anfører, at enhver forsinkelse med betaling som udgangspunkt er væsentlig i leje forhold.⁹³ Væsentlighedsvurderingen indebærer dog en afvejning af flere momenter, herunder misligholdelsens længde og restancens størrelse, hvilket må medføre, at væsentlighedsvurderingen af lejerens betalingsmisligholdelse er påkrævet. Omvendt må udskyldelsen af forfaldsdagen og påkravsfristen medføre, at lejerens betalingsmisligholdelse som udgangspunkt er væsentlig, når udlejer efterfølgende ophæver lejemålet. Se i øvrigt afsnit 6.1.

I funktionærretten bedømmes misligholdelsens karakter ikke ud fra dens væsentlighed, men ud fra graden af misligholdelse. Funktionærretten omfatter ligesom lejerretten vedvarende aftaleforhold. Dette vedvarende retsforhold har medført, at der gennem

⁹¹ Jf. Henry Ussing: *Obligationsretten – Almindelig del*, s. 88 f.

⁹² Jf. Henry Ussing: *Obligationsretten – Almindelig del*, s. 85 f.

⁹³ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 435.

tiden har udviklet sig nogle særlige grundsætninger for parternes udveksling af ydelser. Dette udmønter sig eksempelvis i, at funktionærens arbejdsydelse skal leveres inden for normal kontortid, medmindre andet er aftalt, eller at arbejdsgiverens ydelse betales ved månedens udgang, medmindre andet er aftalt.⁹⁴

Når en funktionær misligholder ansættelsesaftalen, er konsekvensen afhængig af, hvor grov misligholdelsen er. Ved mindre forseelser kan arbejdsgiveren vælge at påtale forholdet, give en advarsel eller degradere funktionæren. Ved grovere forseelser kan arbejdsgiveren opsiges funktionæren og i de groveste tilfælde, kan arbejdsgiveren vælge at bortvise funktionæren.⁹⁵ Funktionærretten giver dermed arbejdsgiveren en ophævelsesmulighed, ligesom det er tilfældet for udlejeren ved en misligholdt lejeaftale. Denne ensartethed er begrundet i, at både lejeretten og funktionærretten er formueretlige discipliner, der baseres på obligationsretten, og derfor har det samme udgangspunkt. Funktionærretten adskiller sig ved, at der skal foreligge grov misligholdelse, førend arbejdsgiveren er berettiget til at bortvise funktionæren og dermed ”ophæve” kontrakten, jf. funktionærlovens § 4. Funktionærloven anvender således ikke væsentlighedsvurderingen, men hensigten må formodes at være den samme. Dog synes funktionærlovens brug af termen »grov misligholdelse« at henvise til den erstatningsretlige culpavurdering. I culpavurderingen indgår en stillingtagen til den misligholdende parts skyld. Den obligationsretlige væsentlighedsvurdering er derimod som udgangspunkt objektiv, hvorfor lejerens skyld ikke bør have indflydelse på, om misligholdelsen er væsentlig eller ej. Selvom der kan synes, at være en lighed mellem lejelovens væsentlighedsvurdering og funktionærlovens vurdering af grov misligholdelse, kan der stilles spørgsmålstegn ved, om fortolkningen er den samme. Dette spørgsmål vil dog ikke blive behandlet i denne afhandling.

Bernhard Gomard og Henry Ussing er enige om, at væsentlighedsvurderingen indeholder en række momenter, som kan bruges til at vurdere om, der er misligholdt på en sådan måde, at det kvalificerer en ophævelse, herunder kontraktens art og misligholdelsens karakter. Sammenstemmende for deres konklusioner er endvidere, at det ikke er muligt at komprimere væsentlighedsbegrebet til en eksakt definition, hvorefter misligholdelse eksempelvis er væsentlig ved et bestemt antal dages forsinkelse. Det er nødvendigt at se på de konkrete omstændigheder, for den aftale der bedømmes. Dette udgangspunkt er også gældende i retspraksis. Se til belysning af problemstillingen blandt andet GD 2000.45 Ø, der vedrører lejers betalingsmisligholdelse.

GD 2000.45 Ø: Lejeren havde ikke betalt sin leje rettidigt, og da misligholdelsen ikke blev berigtiget inden påkravsfristens udløb, ophævede udlejeren lejemålet. Den manglende huslejeindbetaling beroede på en fejl fra kommunen, idet socialcentret havde

⁹⁴ Jf. Pernille Bille Tvedt: *Misligholdelse af funktionærkontrakter*, s. 27.

⁹⁵ Jf. Lars Svenning Andersen: *Funktionærretten*, s. 687.

indbetalt lejen på det forkerte kontonummer. Lejer, der var ude at rejse, blev først bekendt med restancen, da han var hjemvendt, og kontaktede dernæst kommunen, som rettede henvendelse til udlejer. Udlejeren fastholdt sit krav om ophævelse af lejemålet, da udlejeren mente, at lejeren bar skylden og risikoen for den manglende betaling, og udlejer mente ikke, at der forelå undskyldende omstændigheder.

Den manglende betaling var enkeltstående, og fogedretten lagde vægt på, at lejer havde sørget for, at lejen blev betalt af socialforvaltningen, og fejlen skyldtes forvaltningens handlinger. Fogedretten tillagde det endvidere betydning, at lejen blev betalt allerede fire dage efter, at udlejeren ophævede lejemålet. Misligholdelsen var derfor uvæsentlig, jf. lejelovens § 94, stk. 1, og udlejer var ikke berettiget at ophæve lejemålet.

Landsretten stadfæstede kendelsen.

Problemstillingen ses også berørt i T:BB 2002.409 Ø, om end afgørelsen får det modsatte udfald. I denne afgørelse var der også sket misligholdelse af lejeindbetalingerne, men grundet særlige omstændigheder blev denne misligholdelse ikke betragtet som uvæsentlig.

T:BB 2002.409 Ø: Lejer modtog et påkrav fra udlejer vedrørende manglende betaling af husleje i ni ud af årets 12 måneder. Desuden var der for en af månederne et særskilt påkrav vedrørende manglende betaling af påkravsgebyr. Påkravet for den sidste manglende betaling af husleje dannede grundlag for udlejernes ophævelse, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a. Lejeren begrundede den seneste manglende betaling med, at han havde været bortrejst, og ved afrejse var han kommet til at tage girokortet til lejebetalingen med i sin tegnebog. Han havde derefter aftalt med hustruen, at hun skulle betale. Da hustruen forsøgte at betale pr. giro på posthuset, skrev hun det forkerte kontonummer, hvorfor betalingen ikke kunne gennemføres.

Fogedretten lagde til grund, at betalingen var sket efter, at ophævelsen var fremkommet til lejer. Det blev endvidere lagt til grund, at lejer gentagne gange havde været i restance med lejebetalingerne. Betalingen var imidlertid sket mindre end en time efter ophævelsen, hvorfor fogedretten ikke mente, at forsinkelsen efter omstændighederne var af væsentlig betydning. Lejemålet kunne derfor ikke ophæves.

Østre Landsret omgjorde afgørelsen med følgende begrundelse: ”*Ophævelsesskrivelsen er kommet frem til lejeren den 21. december 2001, kl. 10.35. Lejer har betalt restancen den 21. december 2001 kl. 11.14. Når henses til lejers hidtidige betalingsmønster, findes forsinkelsen ikke at være af uvæsentlig betydning, jf. lejelovens § 94, stk. 1*”. Udsettelsesforretningen skulle derfor fremmes.

De ovenstående afgørelser vedrører begge lejerens misligholdelse med betaling af huslejen. Udfaldet bliver forskelligt, fordi omstændighederne i de konkrete sager er forskellige. I GD 2000.45 Ø var der tale om en engangsforsæelse med den manglende betaling af husleje, hvorimod lejeren i afgørelsen T:BB 2002.409 Ø havde misligholdt sin forpligtelse til rettidig betaling i ni ud af årets 12 måneder. Omvendt betalte denne lejer restancen, inden for en time efter at ophævelsesskrivelsen var kommet frem. Lejeren i

GD 2000.45 Ø betalte først fire dage efter, at udlejereren havde hævet lejemålet. Disse afgørelser understøtter dermed formodningen for, at det ikke er muligt at fastlægge en entydig definition af væsentlighedsvurderingen, men at det i stedet er en samlet vurdering af misligholdelsens omstændigheder, der skal tillægges betydning.

I forhold til funktionærretten er Lars Svenning Andersen af samme opfattelse vedrørende en manglende begrebsdefinition. Han anfører, at »grov misligholdelse« ikke er et stationært begreb, hvorfor misligholdelsens karakter afhænger af en række omstændigheder, som er knyttet til de forhold, der bedømmes for det pågældende over-/underordningsforhold mellem funktionæren og arbejdsgiveren. Nogle former for misligholdelse vil isoleret set altid kunne karakteriseres som grove, men det er ikke ensbetydende med, at de altid vil medføre bortvisning. Der kan foreligge omstændigheder, der gør, at bortvisning ikke vil blive accepteret i funktionærretten, eksempelvis hvis arbejdsgiveren tidligere har accepteret lignende forhold, eller arbejdsgiveren ikke straks har reageret over for misligholdelsen.⁹⁶

At det ikke er muligt at opstille en fast definition af væsentlighedsvurderingen er imidlertid ikke så mærkeligt. Væsentlighedsvurderingens generelle anvendelse inden for forskellige juridiske discipliner medfører, at begrebet skal tillægges en vis fleksibilitet for at kunne anvendes på de meget forskellige forhold, som misligholdelsen kan være forårsaget af. Flexibilitet er vigtig for den universelle anvendelse af begrebet, hvorfor det ikke er muligt, at knytte en eksakt definition til begrebet. Af denne grund er det eksempelvis ikke muligt at foretage en nøjagtig kvantitativ sammenligning af væsentligheden af en forsinkelse og en mangel.⁹⁷ Ydermere vil der ofte være flere momenter, der har indflydelse på, om et konkret kontraktbrud er så omfattende, at medkontrahenten på grundlag heraf skal have mulighed for at hæve aftaleforholdet. Momenterne kan ikke vurderes enkeltvis, men skal vurderes samlet, og hermed vil væsentlighedsvurderingen altid være meget konkret i spørgsmålet om den enkelte lejers misligholdelse.⁹⁸ Hermed er det dog ikke udelukket, at det på baggrund af retspraksis vil være muligt at udlede teoretiske retningslinjer for brugen af væsentlighedsvurderingen i retspraksis.

4.1.3. Kendelighed

Ifølge Bernhard Gomard indebærer den obligationsretlige væsentlighedsvurdering også en hensyntagen til misligholdelsens betydning for kreditor og debtors mulighed for at bedømme denne betydning.⁹⁹ Henry Ussing mener ligeledes, at væsentlighedsvurderingen skal bedømmes i overensstemmelse med den almindelige forudsætningsregel. Det obligationsretlige udgangspunkt bliver dermed, at der ikke kan ske ophævelse, dels når

⁹⁶ Jf. Lars Svenning Andersen: *Funktionærret*, s. 689.

⁹⁷ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsret 2. del*, s. 87.

⁹⁸ Jf. Pernille Bille Tvedt: *Misligholdelse af funktionærkontrakter*, s. 182.

⁹⁹ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsretten i en nøddeskal*, s. 67.

misligholdelsen faktisk var uvæsentlig for medkontrahenten, dels når den misligholdende part måtte forudsætte, at misligholdelsen var væsentlig. Af det sidste følger, at en misligholdelse, der normalt anses for uvæsentlig, ikke giver ophævelsesret, medmindre medkontrahenten har tilkendegivet, at misligholdelsen var væsentlig for ham. Udlejer kan heller ikke hæve ved lejers misligholdelse, når udlejer ved sin optræden har givet lejer føje til at tro, at misligholdelsen var uvæsentlig for ham. Dette kan eksempelvis skyldes, at udlejer tidligere har accepteret, at lejer betalte lejen et par dage for sent i forhold til sidste rettidige betalingsdato eller på grund af udlejers stiltiende accept af lejers misligholdelse.¹⁰⁰

En lang række af de almindelige obligationsretlige grundsætninger, herunder væsentlighedsvurderingen, er kodificeret i købeloven. I modsætning til lejelovgivningen, som ofte vedrører vedvarende aftaleforhold, så regulerer købeloven ofte enkeltstående kontrakter. Kravet til væsentligheden er forskellig alt efter, om der er tale om et enkeltstående eller vedvarende kontraktforhold. Væsentlighedsbegrebet må alt andet lige være strengere ved de vedvarende kontraktforhold, fordi parterne som udgangspunkt til enhver tid kan komme ud af kontraktforholdet ved at opsige det på ordinære vilkår.¹⁰¹ Købeloven er medtaget af fremstillingstekniske grunde til at belyse brugen af de obligationsretlige principper i aftaleforholdet mellem to parter.

Forudsætningsreglen fremgår eksplicit af købelovens § 21, stk. 2, der regulerer, at der skal ske en afvejning mellem kreditors interesse ved debtors misligholdelse, og debtors mulighed for at bedømme dennes interesse. Det er således en forudsætning, at det var eller burde have været kendeligt for sælgeren, at forsinkelsen var af uvæsentlig betydning for køberen, jf. købelovens § 21, stk. 2. Forsinkelse efter købelovens § 21 er af denne grund væsentlig for køberen, medmindre den faktisk var uvæsentlig for ham, eller sælgeren – eller en fornuftig person i hans sted – havde grund til at tro, at den var uvæsentlig.¹⁰² Købers ret til at hæve købet åbner muligheden for, at køberen kan spekulere i prissvingninger for varen, hvilket vil ske på sælgerens bekostning. I tilfælde af prisfald, vil det være i køberens interesse at hæve købet, mens køberen ved prisstigning vil have interesse i at kræve levering. Af denne grund tages der i købelovens § 21, stk. 2 hensyn til sælgeren med ordene, ”*måtte den af sælgeren forudsættes at være af uvæsentlig betydning for køberen*”. Hæveretten bliver dermed målrettet de tilfælde, hvor køberen har en reel nuværende interesse i, at der sker rettidig levering, og ikke til de tilfælde hvor køberen ønsker at slippe fra købet grundet prisfald eller andre omstændigheder, som kan vise sig at være ufordelagtige for ham. Reglen udtrykker dermed blot det selvfølgelig, at hvis det ved fortolkning af de individuelle forhold fremgår, at en normalt

¹⁰⁰ Jf. Henry Ussing: *Obligationsretten – Almindelig del*, s. 86.

¹⁰¹ Jf. Pernille Bille Tvedt: *Misligholdelse af funktionærkontrakter*, s. 27.

¹⁰² Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsret 2. del*, s. 89.

væsentlig forsinkelse eller en normalt væsentlig mangel i det konkrete tilfælde alligevel har været uvæsentlig for køberen, kan han ikke hæve.

Væsentlighedsvurderingen bliver dermed toledet, fordi der foretages en afvejning mellem hensynet til den ulempe misligholdelsen har tilføjet og vil tilføje kreditor, og hensynet til ulempen for debitor, hvis kontrakten ophæves.¹⁰³ Det sætter dermed nogle begrænsninger for køberens ret til at hæve købet. Det fremgår ikke ligeså klart og tydeligt af lejeloven, at der foretages en sådan afvejning, men da væsentlighedsvurderingen har sit udgangspunkt i det obligationsretlige væsentlighedsbegreb, bør kendeligheden også være et moment i den lejeretlige væsentlighedsvurdering. Se afsnit 4.1.3.

4.1.4. Skærpet væsentlighedsvurdering

Bernhard Gomard har en formodning om, at forsinkelse med betaling af penge i almindelighed bedømmes strengere end forsinkelse med præstation af andre ydelser.¹⁰⁴ At der er en strengere væsentlighedsvurdering ved misligholdelse af fordringer med penge end ved fordringer om andet end penge, fremgår særligt af købeloven. Købelovens § 28 regulerer forsinkelse med betaling, hvorimod købelovens § 21 regulerer forsinkelse med en salgsgenstand. Den skærpede vurdering ved betalingsmisligholdelse skyldes, at forsinkelse med betaling kan være tegn på svigtende eller svindende vilje og evne hos debitor til at betale, og udsigten til at få betaling kan svinde hastigt.¹⁰⁵ Skærpelse af vurderingen følger blandt andet af købelovens § 29, der angiver, at ”*skal sælgeren levere efterhånden, og skal betaling erlægges særskilt for hver levering, er sælgeren, når der med hensyn til betalingen for en enkelt levering indtræder sådan forsinkelse, som efter § 28, stk. 1, anses for væsentlig, berettiget til at hæve købet for de følgende leveringers vedkommende, medmindre der ikke er nogen grund til at befrygte gentagelse af forsinkelsen*”. Samme lovs § 22 angiver vedrørende en salgsgenstand, at ”*skal sælgeren levere efterhånden, og finder forsinkelse sted med en enkelt levering, kan køberen i medfør af foregående paragraf alene hæve købet, for så vidt angår denne levering. Dog kan han også hæve købet for senere leveringers vedkommende, såfremt gentagelse af forsinkelsen må ventes, eller endog hæve købet i dets helhed, såfremt dette er begrundet i sammenhængen mellem leveringerne*”.

Købelovens § 29 giver sælgeren mulighed for at hæve de efterfølgende køb, hvis køberen misligholder betaling af en enkelt levering, og denne er væsentlig, jf. købelovens § 28, stk. 1. Ved forsinkelse med levering af en formuegenstand efter købelovens § 21 kan køberen som udgangspunkt alene hæve købet, for så vidt angår den forsinkede levering, jf. købelovens § 22, 1. pkt. Køberen kan kun hæve købet for senere leveringer, hvis der forventes en gentagelse af forsinkelsen, eller hvis det er begrundet i sammen-

¹⁰³ Jf. Pernille Bille Tvedt: *Misligholdelse af funktionærkontrakter*, s. 183.

¹⁰⁴ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsret 2. del*, s. 90.

¹⁰⁵ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsret 2. del*, s. 90.

hængen mellem leveringerne. Ovenstående bestemmelser viser, at der i købeloven er mulighed for køber til at ophæve købsaftalen ved sælgers anticiperede misligholdelse. Det vil være for vidtgående at sige, at der også gælder et sådan princip i lejeloven. Lejelovens bestemmelser vedrørende udlejerens mulighed for at hæve lejeaftalen er præceptive, og udlejer kan kun hæve aftalen, hvis lejerens misligholdelse reguleres af lejelovens § 93, stk. 1, litra a-l. Præceptiviteten gør, at bestemmelserne skal fortolkes indskrænkende, og lejers anticiperede misligholdelser synes derfor ikke indeholdt som grundlag for udlejers ophævelsesadgang. Det kan dog ikke udelukkes, at der alligevel i lejeretlig retspraksis er en hensyntagen til udlejer, hvis fremtidig misligholdelse af lejers betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse kan forventes. Som det fremgår af T:BB 2002.409 Ø havde udlejeren tidligere måtte tåle lejerens forsinkede betaling af leje. I afgørelsen statuerede Østre Landsret, at betalingsmisligholdelsen ikke var uvæsentlig, blandt andet på grund af lejerens tidligere betalingsmønster. Begrundelsen var baseret på allerede indtrufne begivenheder, men spørgsmålet er, om Østre Landsret vurderede, at lejeren sandsynligvis også ville misligholde fremtidige betalinger til gene for udlejeren, og blandt andet derfor afgjorde, at der ikke var tale om uvæsentlighed. Antagelsen, om at landsrettens indikerede, at lejeren også i fremtiden ville misligholde med betalingen af leje, strider dog mod udgangspunktet om, at væsentligheden skal vurderes ud fra de omstændigheder, der foreligger på tidspunktet for ophævelsen. Ud fra dette må det formodes, at det ikke er muligt, at ophæve en lejeaftale grundet lejerens anticiperede betalingsmisligholdelse.

Som anført af Bernhard Gomard, se side 37, og ud fra belysningen af ovenstående køberetlige bestemmelser, antages det, at der foreligger en skærpet væsentlighedsvurdering ved misligholdelse med betaling. Det skal dog nævnes, at det særegne ved lejerens betalingsmisligholdelse, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a, er, at selvom det som udgangspunkt ikke er muligt at finde en definition af væsentlighedsbegrebet, så har der i retspraksis udviklet sig nogle momenter, som bliver vurderet i forbindelse med denne form for misligholdelse. Disse momenter er nærmere bestemt »restancens størrelse« og »misligholdelsens længde«. Særlige forhold, som gør sig gældende hos lejeren, kan muligvis forrykke væsentlighedsvurderingen enten til fordel for lejer eller til skade for denne. Dette betyder, at selvom der foreligger væsentlig misligholdelse, som følge af en vurdering af de objektive momenter, »restancens størrelse« og »misligholdelsens længde«, så kan der i visse tilfælde alligevel ikke ske ophævelse, fordi der foreligger særlige omstændigheder.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Jf. Karin Laursen: *Erhvervslejeret*, s. 459.

4.1.5. Et subjektivt moment

I perioden 1951-1979 var der i lejeloven skabt en adgang for domstolene til at tillægge subjektive momenter betydning i væsentlighedsvurderingen, idet domstolene kunne lægge vægt på, om forsinkelsen skyldtes lejerens manglende vilje eller evne til at betale. Allerede i år 1918 blev det under behandlingen af Forslag til Lov om Fastsættelse af Husleje påpeget, at det ville være ubilligt, at lade en lejer udsætte af lejligheden, når lejer i god tro havde kunnet og villet betale sin husleje.¹⁰⁷ Dette kom dog ikke til udtryk i den vedtagne lov. Først i år 1951 blev vilje/evne-princippet indsat i lejeloven, jf. 1951-loven, § 112, stk. 2, 2. pkt. Vilje/evne-princippet var dog blevet anvendt i retspraksis i den mellemværende periode, og princippet blev således indsat for at fæstne den tidligere retspraksis. Se hertil U 1926.247 H.

U 1926.247 H: En lejer betalte først husleje ni dage efter forfaldstid. Lejer begrundede forsinkelsen med, at lejer var kommet til skade ved et fald, hvilket havde medført fysiske rystelser og andre forstyrrelser, hvorfor han ikke fik afsendt betalingen tidligere.

Fogedretten lagde til grund, at lejer ikke havde vist en sådan mangel på vilje og evne til at betale, at lejer af den grund skulle udsættes af lejemålet.

Østre Landsret stadfæstede kendelsen.

Højesteret anførte, at lejekontrakten indeholdt en bestemmelse, hvorefter lejeren var pligtig til – uden varsel eller opsigelse – straks at fraflytte det lejede, såfremt lejen ikke prompte blev betalt til de i kontrakten bestemte tider. Af denne grund havde udlejer været berettiget til at hæve lejemålet, og Højesteret begærede udsættelsesforretningen fremme.

Selvom vilje/evne-princippet ikke var indsat i lejeloven ved afsigelsen af afgørelsen i U 1926.247 H, henviste såvel fogedretten som landsretten til princippet. Dette skyldes, at vilje/evne-princippet følger af de almindelige obligationsretlige principper, som også lejeloven bygger på. I henhold til de obligationsretlige principper gælder det blandt andet for løbende forpligtelser, hvor betaling skal ske inden for visse frister, at medkontrahenten ikke i almindelighed kan ophæve kontrakten på grund af en mindre forsinkelse, såfremt forsinkelsen ikke skyldes manglende vilje eller evne til at betale.¹⁰⁸

Vilje/evne-princippet blev blandt andet indsat i loven som følge af, at Østre Landsret havde anlagt en strengere fortolkning med hensyn til de efter lejelovens § 67, stk. 1, nr. 1, hjemlede løbedage, jf. U 1946.1145 Ø.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Jf. Folketingstidende 1917-18, Folketingets forhandlinger, 18. juni 1918, spalte 460.

¹⁰⁸ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsretten i en nøddeskal*, s. 74 og Steen Friis Nielsen, U 1991B.234: *Om Lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse*, s. 234.

¹⁰⁹ Jf. Holger Kallehauge, Knud Ehlers og Arne Blom: *Kommentar til Lejelovene I*, s. 269.

U 1946.1145 Ø: Lejer betalte den 1. marts 1946 den forfaldne husleje og varmebidrag med check. Udlejeren modtog checken den 5. marts 1946. Da udlejeren ville indløse checken den 7. marts 1946 blev checken afvist, da der ikke var dækning.

Fogedretten udtalte, at fogedforretningen kunne fremmes, da den alvorlige misligholdelse fandtes at berettigede udlejeren til at ophæve lejeaftalen.

Landsretten lagde for afgørelsen til grund, at *”da lejen ikke har været betalt senest den 3. Søgnedag efter Forfaldsdagen, og da dette Forhold ikke skønnes at være af uvæsentlig betydning”* havde udlejeren været berettiget til at ophæve lejemålet i henhold til lejelovens § 67, stk. 1, nr. 1. Landsretten stadfæstede derfor fogedrettens kendelse.

U 1950.858/2 H: Lejer gjorde i sine anbringender gældende, at han ikke havde udvist manglende vilje og evne til at betale den forsinkede lejerestance.

Fogedretten lagde til grund, at lejer havde gjort, hvad der stod i hans magt for at sikre, at lejen blev betalt rettidigt, og da lejer var blevet bekendt med, at der ikke var sket erlæggelse, berigtigede lejer forholdet. Fogedretten afviste at fremme udsættelsesforretningen.

Østre Landsret bestemte, at forsinkelsens længde ikke var af uvæsentlig betydning, og udsættelsesforretningen kunne fremmes.

Med dissens (4-3) stadfæstede Højesteret landsrettens kendelse.

I U 1950.858/2 H gjorde lejer gældende, at der ikke var udvist manglende vilje eller evne til at betale restancen. Ingen af de tre instanser, der behandlede sagen, lagde umiddelbart vægt på vilje/evne-princippet. Fogedretten udtalte dog, at lejer havde gjort, hvad der stod i hans magt for at sikre, at lejen blev betalt rettidigt. Dette indikerer, at fogedretten tillagde lejerens vilje til at betale betydning. Landsretten ændrede fogedrettens kendelse, og Højesteret stadfæstede efterfølgende landsrettens afgørelse, hvorfor fogedrettens udtalelse har ringe præjudikatværdi.

Med 1979-loven blev vilje/evne-princippet fjernet fra lejelovgivningen med den bemærkning, at udeladelsen skyldtes, at princippet fandtes at være overflødig, og lejere havde en tendens til at misforstå princippet. Den nuværende betydning af vilje/evne-princippet bliver belyst i kapitel 6.

5. Retspraksis

Dette kapitel vil belyse retspraksis i forhold til, hvornår lejereren har misligholdt med sin betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, og hvornår de forhold, der lægges lejereren til last, skønnes uvæsentlige.

Efter en gennemgang af retspraksis vedrørende lejerens betalingsmisligholdelse fra år 1916 frem til ultimo april år 2012 er det tydeligt, at der foreligger en del afgørelser inden for lejeretten, hvor domstolene har foretaget en væsentlighedsvurdering. Afgørelserne er konkrete, hvorfor det kan være svært at udlede teoretiske retningslinjer for de tilfælde, hvor domstolene vurderer, at de forhold, der lægges lejereren til last, er uvæsentlige.¹¹⁰

I det følgende er udvalgt afgørelser, der belyser, hvilke momenter domstolene lægger vægt på i væsentlighedsvurderingen ved ophævelse af et lejemål. I retspraksis har der udviklet sig to objektive momenter, som domstolene altid vurderer i forhold til lejerens betalingsmisligholdelse. Disse momenter er »forsinkelsens længde« og »restancens størrelse«. Momenterne skal vurderes samlet, og fungerer ikke uafhængigt af hinanden. Hvis begge momenter er uvæsentlige, så er udlejereren som udgangspunkt ikke berettiget til at hæve lejeaftalen.

Det obligationsretlige udgangspunkt for beregning af forsinkelsens længde er fra forfaldsdagen indtil betaling sker. Finn Haargaard anfører, at det forholder sig anderledes i lejeretten. Dette skyldes, at udlejereren skal afgive et påkrav efter ”forfaldsdagen + løbedage”, og efter påkravsfristens udløb skal udlejereren afgive en ophævelsesskrivelse, hvis udlejereren ønsker at hæve lejeaftalen. Der kan derfor være en formodning for, at forsinkelsens længde skal regnes fra ophævelsesskrivelsens fremkomst til betaling sker, idet lejereren på ophævelsestidspunktet ikke længere har en lovmæssig hjemmel til at berigtige restancen. Før indførelsen af påkravsfristen i år 1975, kunne udlejereren i perioden 1937-1975 sende ophævelsen efter forfaldsdagen og de tre løbedage, jf. afsnit 2.2. og 2.3. Finn Haargaard argumenterer, at hvis fristoverskridelsens længde blev målt fra forfaldsdagen ville udlejereren have mulighed for at spekulere i en lang fristoverskridelse, fordi lejereren er uden indflydelse på, hvornår udlejereren vælger at sende påkravs- og ophævelsesskrivelsen.¹¹¹ T:BB 2003.267 Ø's note 1 angiver ligeledes, at ”i forbindelse med bedømmelsen af misligholdelsens væsentlighed angiver landsretten forsinkelsens varighed som tidsforløbet fra ophævelse til betaling, og ikke som tidsforløbet fra rettidig betaling – eller fra påkravsfristens udløb – til ophævelse, der efter almindelige obligationsretlige principper er det relevante tidspunkt for bedømmelse af ophævelsens berettigelse. Dette kriterium for væsentlighed ses i mange domme anvendt i begrundelsen”.

¹¹⁰ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 54 og Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 435.

¹¹¹ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 55 f.

Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund anfører i lighed hermed, at ”forsinkelsens længde regnes på grund af lejelovens § 94, stk. 2, tilsyneladende kun som den periode, der starter, efter at meddelelse om ophævelse er nået frem til lejer. Forsinkelse inden ophævelsen spiller – uanset længde og i modsætning til, hvad der følger af almindelige obligationsretlige principper – i denne henseende en underordnet rolle”.¹¹²

Som udgangspunkt er en forsinkelse væsentlig, og domstolene bør, når udlejeren anmoder herom, ophæve lejemålet ved lejerens forsinkede betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, jf. FM 2012.85 Ø: ”[...] *selv korte fristoverskridelser [er] som udgangspunkt [...] væsentlige*”.¹¹³ Domstolene vurderer dog ikke kun forsinkelsens længde men også restancens størrelse og andre momenter. Retspraksis nedenfor viser således også, at udlejeren alligevel ikke altid har været berettiget til at ophæve lejeaftalen, selv om lejeren har været forsinket med betalingen af leje eller anden pligtig pengeydelse.

Restancens størrelse kan være meget forskellig, alt efter om restancen er leje, pligtig pengeydelse eller begge dele. Restancens størrelse kan have betydning i den samlede afgørelse af, om misligholdelsen er væsentlig, jf. for eksempel T:BB 2003.267 Ø, hvor Østre Landsret anførte: ”*Henset til restancens størrelse – én måneds husleje* – [er lejemålet hævet med rette]” og U 1983.764 V, hvor landsretten blandt andet lagde vægt på, ”*at gebyret er af ringe størrelse*”, og ophævelsen var derfor ikke berettiget i denne afgørelse. Restancens størrelse kan dog være væsentlig ved mindre beløb såsom påkravsgebyr, jf. T:BB 2003.502 Ø, hvor fogedretten havde bestemt, at betaling af påkravsgebyr 22 dage efter ophævelse var væsentligt. Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse. Som nævnt ovenfor skal forsinkelsens længde og restancens størrelse vurderes samlet, og det fremgår da også af T:BB 2003.502 Ø, at også forsinkelsens længde blev vurderet af domstolene.

Der kan være en formodning for, at væsentlighedsvurderingen indimellem vil havne i en gråzone. Er forsinkelsens længde lang, men restancens størrelse er et mindre beløb, kan det synes urimeligt, at der sker ophævelse, fordi lejeren har misligholdt med et mindre beløb. Omvendt har lejeren jo misligholdt aftalen, og udlejeren bør derfor være berettiget til at ophæve lejeaftalen. Når væsentlighedsvurderingen bevæger sig i gråzonen, kan der være behov for at inddrage flere momenter i vurderingen. Flere juridiske forfattere er fortalere for, at der kan inddrages subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen. Subjektive momenter vedrører lejerens konkrete omstændigheder. Domstolene vurderer, om disse omstændigheder kan undskylde betalingsmisligholdelsen.

I forhold til afgørelsernes retskildemæssige værdi, er det nødvendigt at være opmærksom på, at domstolene i perioden 1951-1979 kunne lægge vægt på lejerens vilje og evne til at betale lejen, jf. afsnit 2.3. Domstolene udtrykte ofte om lejeren havde vilje

¹¹² Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 439.

¹¹³ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 435.

eller evne til at betale, jf. således for eksempel U 1951.573 H, hvor Højesteret anførte, at ”*det kan ikke antages, at [forsinkelsen] skyldes manglende evne eller vilje til at betale*” eller U 1957.389 V, hvor landsretten angav, at ”*forsinkelsen [findes] at skyldes [lejerens] manglende evne til at betale*”. Gennemgangen af afgørelserne har dog vist, at domstolene i perioden 1951-1979 også lagde vægt på andre subjektive momenter end vilje/evne princippet, jf. for eksempel U 1959.948/1 Ø, hvor landsretten, i sin begrundelse for, misligholdelsens uvæsentlighed, anførte ”*Da den for sene betaling af leje [...] ikke skyldes noget [lejeren] tilregneligt forhold, og da der intet er oplyst om, at forholdet har medført nogen ulempe for [udlejerens] findes dette ikke at have været af så væsentlig betydning, at det har kunnet give [udlejerens] ret til at ophæve lejemålet*”. Lejerens sagfører skulle betale lejen, men en fejl fra bogholderens side havde medført, at sagførerkontoret glemte at betale lejen. Det kan diskuteres om disse andre momenter eller forhold, som domstolene lagde vægt på, også var udtryk for, lejerens vilje eller evne til at betale restancen. I den ovennævnte afgørelse U 1959.948/1 Ø skyldtes den forsinkede betaling af lejen således ikke et forhold, der var lejeren tilregneligt. Dette indikerede, at lejeren i hvert tilfælde ikke savnede vilje eller evne til at betale. Det samme kan siges at være tilfældet i U 1970.827 H, hvor Højesteret tiltrådte Østre Landsrets begrundelse for, at forsinkelsen var væsentlig. Landsretten anførte, at ”*da [lejeren] ikke har oplyst om nogen omstændighed, der ses at kunne undskylde forsinkelsen [kan lejeren udsættes af lejemålet]*”. I denne afgørelse var udsættelsesforretningen ikke blevet fremmet i fogedretten, idet fogedretten vurderede, at den forsinkede betaling ikke skyldtes lejerens manglende vilje eller evne. Landsretten omgjorde fogedrettens afgørelse. Landsretten begrundede dog ikke misligholdelsens væsentlighed i lejerens manglende vilje eller evne, som der ellers var hjemmel til i lejeloven, jf. 1967-lovens § 63, stk. 2. Derimod blev udsættelsesforretningen fremmet, idet landsretten ikke fandt, at der var oplyst nogen omstændighed, som kunne undskylde forsinkelsen. Denne afgørelse indikerede, at domstolene også vurderede andre momenter, som dog kunne have nær relation til lejerens vilje og evne til at betale. Efter år 1979 er det i den juridiske litteratur omdiskuteret om vilje/evne-princippet skal tillægges betydning ved domstolens vurdering af, om betalingsmisligholdelsen er uvæsentlig eller væsentlig, jf. kapitel 6.

Gennemgangen af afgørelserne har vist, at domstolene efter år 1979 stort set er gået bort fra at anføre, om domstolene vurderer lejerens vilje eller evne til at betale. Domstolene anvender i deres vurdering i stedet subjektive momenter såsom lejerens personlige forhold og/eller om der er begået fejl af tredjemand (for eksempel kommunen eller banken) i forbindelse med betalingen.¹¹⁴

¹¹⁴ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 55 og Karin Lauersen: *Erhvervslejeret*, s. 460.

5.1. Opdeling af afgørelserne

Da afgørelserne, som allerede antydnet ovenfor, oftest er konkrete, er det svært at dele dem op efter bestemte parametre. Betalingsmisligholdelse er som udgangspunkt væsentlig, når der er ophævet, fordi lejereren ikke har berigtiget restancen inden påkravsfristens udløb. Retspraksis viser dog, at der kan være særlige omstændigheder, der gør, at domstolene alligevel ikke giver udlejereren medhold i sit krav om udsættelse af lejereren.¹¹⁵ Disse omstændigheder kan eksempelvis være lejerens personlige forhold eller tredjemands fejl.¹¹⁶ Flere juridiske forfattere har forsøgt at dele afgørelserne op i forskellige former for grupperinger eller kategorier.

Anne Louise Husen og Tove Flygare opdeler i deres fremstilling afgørelserne efter om betalingsmisligholdelsen skyldes tredjemands fejl, lejerens egne fejl, personlige forhold, lejerens manglende vilje, forsinkelsens længde og beløbets størrelse. De fleste af afgørelserne, som Anne Louise Husen og Tove Flygare anvender, kan citeres under flere af disse kategorier. Forfatterne henviser derfor flere gange til, at en afgørelse er beskrevet under en af de andre kategorier.¹¹⁷ Da væsentlighedsvurderingen baseres på en samlet vurdering af de forhold, der lægges lejereren til last, kan flere af momenterne vurderes i den samme afgørelse. Af denne grund kan nogle af afgørelserne placeres i flere af kategorierne i Anne Louise Husens og Tove Flygares fremstilling. Forfatternes kategorier – undtaget forsinkelsens længde og beløbets størrelse – er nogle af de subjektive momenter, som domstolene ofte vurderer, når der foreligger betalingsmisligholdelse fra lejerens side. Forfatterne anvender både retspraksis vedrørende erhvervslejemål og boliglejemål, men kommenterer ikke valget af afgørelser yderligere.

Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund forsøger også at dele afgørelserne op. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund opdeler afgørelserne i misligholdelsens tidsmæssige udstrækning, restancens størrelse og andre momenter.¹¹⁸ Opdelingen er, i henhold til forfatterne, sket af fremstillingstekniske grunde, men forfatterne gør dog samtidig opmærksom på, at ”*væsentlighedsbedømmelsen altid skal relateres til samtlige de foreliggende omstændigheder*”.¹¹⁹ Det viser sig da også ved forfatternes gennemgang af afgørelser, at flere omstændigheder eller momenter vurderes i afgørelserne af, om misligholdelsen er uvæsentlig eller væsentlig. Som forfatterne selv anfører, skal afgørelserne ikke deles op på denne måde, for forsinkelsens længde og restancens størrelse skal altid vurderes samlet, og derudover kan domstolene inddrage subjektive momenter. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund kommenterer heller ikke de valgte afgørelser.

¹¹⁵ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 435 og FM 2012.85 Ø.

¹¹⁶ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 55, Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 435 ff. og Anne Louise Husen og Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 261 ff.

¹¹⁷ Jf. Anne Louise Husen og Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 263 ff.

¹¹⁸ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 435 ff.

¹¹⁹ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 435.

Karin Lauersen deler retspraksis op, alt efter om lejereren er i »restance med (en del af) selve lejen«, eller om lejereren er i »restance med andet end lejen«. Karin Lauersen henviser til de subjektive momenter, som Finn Haargaard finder frem til i sin fremstilling, men kommenterer ej heller sit valg af afgørelser.¹²⁰

Finn Haargaard har grupperet afgørelserne i fire kategorier. Finn Haargaard kategoriserer de to objektive momenter »forsinkelsens længde« og »restancens størrelse« i henhold til, om der er tale om en kort eller lang forsinkelse med betalingen, og om beløbet er et »mindre beløb« eller et »ikke-ubetydeligt beløb«. De to objektive momenter indgår begge i de fire kategorier:

Lang fristoverskridelse med et ikke-ubetydeligt beløb

Kort fristoverskridelse med et ikke-ubetydeligt beløb

Lang fristoverskridelse med et mindre beløb

Kort fristoverskridelse med et mindre beløb.¹²¹

Som retningslinje for, hvornår der er tale om en lang overskridelse, anvender Finn Haargaard otte dage. Fristoverskridelsen er altså lang, hvis der først sker betaling otte dage efter ophævelsesskrivelsens fremkomst, mens fristoverskridelsen er kort, hvis betaling sker inden otte dage fra ophævelsesskrivelsens fremkomst. Baggrunden for Finn Haargaards valg af et skilletidspunkt på netop otte dage er ukendt, og det er derfor vigtigt at bemærke, at de otte dage blot er en teoretisk retningslinje, som er opstillet for at kunne gruppere afgørelserne. Der er intet til støtte for valget af de otte dage, hverken i den juridiske litteratur, lejelovgivningen eller retspraksis, og det må derfor formodes, at grupperingen ligeså vel kunne have taget udgangspunkt i såvel tre dage, som fem dage eller et helt andet tidsinterval. De otte dage er således blot valgt af fremstillingstekniske grunde. Eftersom domstolene i væsentlighedsvurderingen inddrager forsinkelsens længde og restancens størrelse, kan der være en formodning for, at domstolene ved en kort fristoverskridelse er mere tilbøjelige til at afgøre, at misligholdelsen er uvæsentlig. Det er blandt andet på denne baggrund, at gennemgangen af retspraksis vil blive opdelt i henholdsvis en kort og en lang fristoverskridelse. Som udgangspunkt er enhver forsinkelse dog væsentlig. Dette ses for eksempel i U 1970.827 H, hvor lejereren berigtigede lejerestancen fire dage efter ophævelsesskrivelsens fremkomst. Selvom denne afgørelse vil blive grupperet som en »kort fristoverskridelse«, fordi forsinkelsens længde er under otte dage, findes misligholdelsen alligevel væsentlig. Afgørelsen præciserer dermed, at fristen på otte dage blot er retningsgivende for, hvilken kategori afgørelsen skal placeres i, og ikke nødvendigvis er ensbetydende med, om misligholdelsen er væsentlig kontra

¹²⁰ Jf. Karin Lauersen: *Erhvervslejeret*, s. 460.

¹²¹ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 55.

uvæsentlig. Qua den retningsgivende karakter af skilletidspunktet på otte dage, vil de otte dage også blive anvendt ved inddelingen af nedenstående retspraksis.

Vedrørende restancens størrelse anvender Finn Haargaard begreberne »et ikke-ubetydeligt beløb« og »et mindre beløb«, til at kategorisere restancens størrelse. Som retningslinje for »et ikke-ubetydeligt beløb« anvendes en måneds husleje eller derover, mens »et mindre beløb« svarer til et beløb, der er mindre end en måneds husleje. Et mindre beløb kunne for eksempel være påkravsgebyrer eller restvarmebetalinger, der ikke overstiger en måneds husleje.¹²² Det er vigtigt at lægge mærke til at disse »beløbsgrænser» også blot er teoretiske retningslinjer, som er nødvendige for opdelingen. Finn Haargaard kunne lige såvel have valgt andre retningslinjer. Karin Lauersen anvender for eksempel i sin fremstilling en opdeling af afgørelserne, hvor lejeren enten er i restance med (en del af) lejen eller hvor lejeren er i restance med andet end selve lejen.

Om end nedenstående belysning af retspraksis vil tage udgangspunkt i Finn Haargaards opdeling af afgørelser, så vil den gennemgåede retspraksis dog være afvigende fra Finn Haargaards valg af afgørelser. Finn Haargaard anvender næsten udelukkende utrykte kendelser fra landsretterne i perioden 1999-2002 i sin fremstilling. I modsætning hertil anvendes der i denne afhandling næsten kun trykt retspraksis. Dette giver mulighed for anvendelse af retspraksis med større præjudikatværdi end i Finn Haargaards fremstilling, idet afgørelserne er trykt i juridiske tidsskrifter, og idet der også forefindes afgørelser fra Højesteret, som alt andet lige må have en større præjudikatværdi end (utrykte) afgørelser fra landsretterne. I afsnittet her er af tidsmæssige årsager udelukkende anvendt retspraksis trykt i »Ugeskrift for Retsvæsen« og »Tidsskrift for Bolig- og Byggeret«. Der er også medtaget enkelte referater fra tidsskriftet »Fuldmægtigen«.

Da denne afhandling også anvender retspraksis fra før år 2009, hvor påkravsfristen blev ændret fra tre dage til 14 dage, vil det i den overvejende del af afgørelserne fremgå, at påkravsfristen var tre dage. Om den nye påkravsfrist i 2009-loven har eller bør have betydning for domstolenes vurdering, se afsnit 6.1. Når det i domsreferaterne nedenfor anføres, at udlejereren sendte en påkravsskrivelse og en ophævelsesskrivelse skal det forstås således, at udlejereren sendte ophævelsesskrivelsen, efter at påkravsskrivelsens frist var udløbet, således at udlejereren kunne ophæve lejeaftalen. Udlejereren kan ikke hæve lejeaftalen, hvis udlejerens ophævelsesskrivelse kommer frem før påkravsfristens udløb, jf. afsnit 3.4.

Ved nedenstående gennemgang af retspraksis vil der være fokus på, hvilke momenter domstolene inddrager i væsentlighedsvurderingen. Domstolenes begrundelse for anvendelsen af såvel objektive som subjektive momenter vil blive belyst og diskuteret.

¹²² Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 55.

5.1.1. Lang fristoverskridelse med et ikke-ubetydeligt beløb

Hvis fristoverskridelsen er lang, og restancens størrelse er et ikke ubetydeligt beløb, må det forventes, at domstolene giver udlejereren medhold i, at ophævelsen er berettiget, fordi begge momenter ikke kan karakteriseres som uvæsentlige. Det vil kræve ekstraordinære omstændigheder, at erklære betalingsmisligholdelsen for uvæsentlig.¹²³

U 1950.858/2 H: Lejeren lejede i november 1949 lejemålet og skulle hver den 1. i måneden erlægge lejen på kr. 385,00. Lejeren betalte ikke lejen den 1. februar 1950. Den 17. februar 1950 rejste lejeren til London i forbindelse med sit arbejde. Samme dag skrev udlejereren en ophævelsesskrivelse, som lejerens hustru kvitterede for at have modtaget den 20. februar 1950. Lejeren havde bedt en vekselerer om at betale sine regninger, men vekselereren havde ikke betalt lejen. Da lejeren kom tilbage den 27. februar 1950 blev lejeren bekendt med, at lejen ikke var betalt, og lejeren betalte straks lejen den 28. februar 1950.

Fogedretten mente, at lejeren, ”*under Hensyn til de særlige Forhold ved hans Livsforhold*”, havde gjort, hvad der stod i lejerens magt for at sikre, at lejen blev betalt. Fogedretten lagde endvidere vægt på, at lejeren havde betalt lejen straks efter, at lejeren var blevet gjort bekendt med, at lejen for februar ikke var blevet betalt. Derfor var misligholdelsen ikke af så væsentlig betydning, at udlejereren kunne hæve lejemålet.

Østre Landsret omgjorde fogedrettens kendelse, idet landsretten anførte: ”*Da den den 1. februar 1950 forfaldne leje først er betalt den 28. samme måned – efter at lejemålet af [udlejereren] var hævet den 17. s.m. – og da denne forsinkelse ikke skønnes at være af uvæsentlig betydning [kan lejeren udsættes af lejemålet]*”.

Højesterets flertal stadfæstede landsrettens kendelse, idet fire ud af syv dommere fandt, at den betydelige forsinkelse, der forelå ”*allerede ved en af de første lejebetaling under lejemålet[s]*” beståen var væsentlig. Højesteret lagde endvidere vægt på, at lejeren ikke havde vist den tilstrækkelige omhu, som med rimelighed kan kræves i forhold til rettidig lejebetaling. Misligholdelsen var derfor ikke af uvæsentlig betydning. Mindretallet lagde vægt på, at lejeren havde regnet med, at vekselereren havde betalt lejen, og at lejeren, straks han blev bekendt med den manglende lejebetaling, foranledigede at betalingen blev berigtiget. Mindretallet lagde ligeledes vægt på, at udlejereren ikke havde anført, at den manglende betaling havde været en ulempe for udlejereren.

Som det fremgår af ovenstående var lejeren forsinket med en måneds leje i otte dage, idet ophævelsesskrivelsen kom frem den 20. februar 1950, og lejeren betalte restancen den 28. februar 1950. Landsretten og Højesteret nåede da også frem til, at lejeren skulle udsættes af lejemålet, fordi forsinkelsen var væsentlig – ingen af instanserne nævnte restancens størrelse. Højesterets flertal lagde vægt på, at lejeren havde haft mulighed for at betale lejen i de perioder, hvor lejeren var hjemme, og at lejeren burde have udvist omhu med at foretage betalingen, især når det var en af de første betalinger i lejemålets

¹²³ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 56.

beståen. Lejeren udviste altså ikke vilje til at betale. Mindretallet lagde vægt på, at tredjemand (vekselereren) ikke havde foretaget betalingen, som lejeren kunne have forventet, og at lejeren straks efter at være blevet bekendt med den manglende betaling, betalte lejen. Mindretallet indikerer således, at lejeren havde viljen til at betale.

U 1971.86 H: Lejeren deponerede lejen for januar måned 1969, idet lejeren påberåbte sig, at husordnen ikke blev overholdt. Udlejeren krævede betaling og tilkendegav overfor lejeren, at lejemålet ville blive hævet, hvis lejeren ikke betalte restancen. Lejeren betalte fortsat ikke, og den 16. januar 1969 ophævede udlejeren lejeaftalen. Ophævelsesskrivelsen kom frem til lejeren den 20. januar 1969. Lejeren fraflyttede ikke lejemålet, og udlejeren rekvirerede derfor fogedrettens assistance for at få lejeren udsat. Fogeden bestemte, at udsættelsesforretningen ikke skulle nyde fremme og udlejeren krævede afgørelsen til Vestre Landsret, der bestemte, at forretningen skulle påkendes i realiteten. Fogedretten tog derfor igen i juli 1969 stilling til udlejerens udsættelsesbegæring. Under sagen kom det frem, at lejeren ligeledes havde deponeret lejen for februar, marts og april 1969 og havde frigivet beløbene den 21. april 1969, da husordensforholdene var blevet bragt i orden.

Fogedretten lagde vægt på, at lejeren i dette tilfælde ikke kunne deponere lejen med frigørende virkning, men da deponeringen viste, at lejeren havde viljen og evnen til at betale lejen, mente fogedretten ikke, at udsættelsesforretningen burde nyde fremme.

Vestre Landsret ændrede fogedrettens kendelse, idet landsretten lagde vægt på, at lejeren ”uden grund med vilje” havde undladt at betale den forfaldne leje inden udlejeren ophævede lejemålet.

Højesteret stadfæstede landsrettens afgørelse i henhold til de i afgørelsen anførte grunde.

I denne afgørelse var lejeren forsinket med fire huslejebetalinger. Lejeren var forsinket i tre måneder med huslejen for januar måned, regnet fra ophævelsesskrivelsens fremkomst den 20. januar 1969 til frigivelsen af de skyldige lejerestancer den 21. april 1969. Fogedretten lagde vægt på lejerens vilje og evne til at betale, jf. 1967-lovens § 63, stk. 2. Fogedretten mente, at lejeren både havde viljen og evnen til at betale, idet lejeren – ganske vist ukorrekt – havde deponeret lejen. Landsrettens afgørelse forekommer, at være korrekt, idet landsretten udtrykte, at lejeren havde deponeret pengene uden grund (lejeren kunne ikke med hjemmel i lov deponere lejen i dette tilfælde, hvor udlejeren ikke overholdt husordnen) og med vilje var blevet ved med at deponere pengene, hvoraf det kan sluttes, at lejeren savnede vilje til at betale rettidigt.

Af nyere retspraksis, hvor domstolene vurderer, at lejerens betalingsmisligholdelse er væsentlig, når forsinkelsen er lang, og restancens størrelse er et ikke-ubetydeligt beløb, kan nævnes T:BB 2002.39 Ø.

T:BB 2002.39 Ø: Lejer troede, at PBS havde betalt lejen for juli 2001, men idet der ikke var dækning på kontoen, blev overførslen tilbageført. Udlejer sendte påkravsskrivelse og ophævede lejemålet den 25. juli 2001. Lejeren, der var på ferie, opdagede først ophævelsesskrivelsen, da lejeren kom hjem den 2. august 2001. Lejeren betalte straks restancen den 3. august 2001.

Fogedretten fandt, at ophævelsen var berettiget, og at det var uden betydning, at den manglende lejebetaling skyldtes en tilbageførsel fra PBS, som følge af manglende midler på lejerens konto. Det var ligeledes uden betydning, at lejer var bortrejst på ferie på tidspunktet for påkravsskrivelsens og ophævelsesskrivelsens fremkomst.

Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse i henhold til de af fogedretten anførte grunde.

I følgende afgørelser fandt domstolene, at betalingsmisligholdelsen var uvæsentlig, jf. lelovens § 94, stk. 1, selvom fristoverskridelsen var langvarig og restancens størrelse var et ikke-ubetydeligt beløb. Udsættelsesforretningen kunne derfor ikke fremmes.

U 1990.844 V: Lejer havde ikke betalt sin leje for januar måned 1990, men derimod deponeret lejen i et pengeinstitut. Udlejeren sendte en påkravsskrivelse til lejeren den 12. januar 1990 og ophævede den 22. januar 1990 lejemålet. Lejeren betalte lejen i forbindelse med udsættelsesforretningen den 19. februar 1990.

Fogedretten bestemte, at lejeren skulle sættes ud af lejemålet, idet lejeren ikke havde betalt huslejen for januar måned 1990 før påkravsfristens udløb.

Vestre Landsret omstødte fogedrettens kendelse. Der blev indgivet en erklæring om lejerens mentale tilstand til landsretten, og denne dokumenterede, at lejeren i hvert tilfælde i 20 år havde lidt af paranoide forestillinger med kværlant forrykte ideer, og at lejeren ingen indsigt havde i sin egen sygdom. Landsretten lagde vægt på, ”at [lejeren] både før og efter den omhandlede korte periode [havde] betalt lejen rettidigt, og at han efter fogedforretningen den 19. februar 1990, hvor han fik beskikket en advokat, har betalt såvel huslejen for januar og februar 1990”. Landsretten lagde også vægt på, at lejerens mentale tilstand var åbenbart afvigende, hvilket udlejeren vidste, og at lejerens mentale tilstand var årsagen til, at lejeren havde deponeret lejen. Landsretten fandt, at fordi, der ikke forelå en reel risiko for, at udlejeren ikke ville få huslejebetalingen, og fordi lejeren havde været syg, så var lejerens misligholdelse uvæsentlig.

U 2003.2619 Ø: Lejeren havde boet i lejemålet i 37 år og aldrig tidligere været i restance med huslejen, men havde ikke betalt sin leje for januar måned 2003. Lejeren havde en veninde, som han til dels boede sammen med. I efteråret 2002 fik lejeren konstateret kræft i tyktarmen. Næsten samtidigt fik lejerens veninde igennem cirka 30 år konstateret lungekræft og efter en kortere hospitalsindlæggelse blev veninden sendt hjem for at dø. Lejeren passede veninden og blev kraftigt påvirket af situationen. Lejeren var desuden psykisk syg, havde ofte lidt af depressioner og i perioder misbrugt alkohol. Efter at have sendt en påkravsskrivelse hævdede udlejeren den 21. januar 2003 lejeaftalen. Efter venindens død i maj 2003 betalte lejeren den 30. maj 2003 lejerestan-

cen for januar og de efterfølgende måneder, som lejerens også var kommet i restance med.

Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse. Begge instanser lagde vægt på, at lejerens var psykisk syg, og at lejerens havde gennemgået en vanskelig tid i forbindelse med sin og sin venindes sygdom. Landsretten bemærkede hertil, at lejerens havde haft ”*vanskeligheder med at overskue sin situation og varetage sit eget tarv*”. Landsretten lagde også til grund, at lejerens ikke tidligere havde været i restance med lejen og nu havde truffet aftale med sin bank om, at lejen fremtidigt blev betalt af betalingservice.

I U 2003.2619 Ø var forsinkelsen særdeles langvarig, men lejerens personlige forhold gjorde, at betalingsmisligholdelsen var uvæsentlig. Et moment, der medvirkede til landsrettens beslutning var udlejerens reelle risiko for ikke at modtage restancen. Landsretten tillagde det således betydning, at lejerens betalte hele restancen efter venindens død, og lejerens fremtidige lejebetalinger blev tilknyttet til betalingservice. Udlejerens havde derfor ikke været i risiko for ikke at modtage lejen. Ved at fremhæve at lejerens efterfølgende havde truffet aftale med banken om lejens betaling via betalingservice, indikerede landsretten, at der blev lagt vægt på lejerens evne til at betale, om end vilje/evne-princippet ikke længere havde hjemmel i lejeloven.

U 2006.1864 H: Lejerens i denne afgørelse var andelshaver i en andelsboligforening, og andelshaverens havde ikke betalt sin boligafgift for februar, marts og april 2004. Andelshaverens fik påkrav om betaling, og der skete betaling med noget af boligafgiften. Andelsforeningen sendte igen påkrav og besluttede i august at ekskludere andelshaverens, fordi andelshaverens stadig var i restance med boligafgiften for februar 2004. Den 10. august 2004 orienterede andelsforeningen andelshaverens om ekskluderingen. Andelshaverens var psykisk syg og blev indlagt på psykiatrisk hospital den 17. august 2004. Den 15. september 2004 fik andelshaverens beskikket en værge, der straks betalte den skyldige boligafgift.

Fogedretten fandt, at der forelå sådanne undskyldende omstændigheder i sagen, idet andelshaverens ved indlæggelsen den 17. august 2004 var svært psykotisk, hvorfor andelshaverens kom under værgemål. Begæringen om andelshaverens udsættelse kunne derfor ikke tages til følge.

Østre Landsret afgjorde ved dissens (2-1), at der ikke var oplyst sådanne særlige omstændigheder, at andelshaverens ikke kunne udsættes af lejemålet.

Højesteret stadfæstede fogedrettens kendelse. Højesteret begrundede sin afgørelse med, at boligafgiften ikke var betalt den 10. august 2004, hvor andelsboligforeningen besluttede at ekskludere andelshaverens, hvilket som udgangspunkt ikke kunne anses for at være af uvæsentlig betydning. Imidlertid blev andelshaverens indlagt på psykiatrisk hospital den 17. august 2004 og fik beskikket en værge, som uden ugrundet ophold betalte den skyldige boligafgift. Højesteret fandt på dette grundlag, at andelshaverens var ude af stand til at varetage sine økonomiske interesser – ikke kun under indlæggelsen, men også i tiden fra den 1. august 2004 og indtil indlæggelsen – og derfor var misligholdelsen uvæsentlig.

Afgørelsen vedrører ganske vist en andelshaver, men afgørelsen anvender lejelovens bestemmelser om lejerens betalingsmisligholdelse i lejelovens § 93, stk. 1, litra a, og væsentlighedsvurderingen i lejelovens § 94, stk. 1. Som det fremgår af Højesterets afgørelse var misligholdelsen ikke uvæsentlig, men der forelå omstændigheder, der alligevel gjorde misligholdelsen uvæsentlig. Højesteret nævner således, at andelshaveren den 17. august 2004 blev indlagt, men at andelshaveren også i tiden inden måtte have været psykotisk og ude af stand til at varetage sine økonomiske interesser. Da andelshaveren fik beskikket en værge til at varetage andelshaverens økonomiske interesser, blev boligafgiftsrestancen straks betalt. Andelshaverens personlige omstændigheder gjorde det altså undskyldeligt, at andelshaveren ikke fik betalt restancen både i en periode før og efter ekskluderingen. I denne afgørelse havde andelshaveren dog tidligere været i restance, men Højesteret anførte intet om andelsboligforeningens risiko for ikke at få lejen.

Af ovenstående retspraksis fremgår det, at der skal være særlige omstændigheder til stede før betalingsmisligholdelsen bliver uvæsentlig når både forsinkelsens længde er lang og restancen, der er misligholdt med, er et ikke-ubetydeligt beløb. Et undskyldende moment for forsinkelse med betalingen er således lejers psykiske helbred. Hvis lejereren er psykisk syg og derfor ikke i stand til at varetage sine økonomiske interesser, er misligholdelsen ikke så væsentlig, at udlejereren kan hæve lejeaftalen. Derimod er det ikke et undskyldende moment, at være bortrejst på forretningsrejse, jf. U 1950.858/2 H. Det er heller ikke et undskyldende moment at være bortrejst på ferie, jf. T:BB 2002.39 Ø. I T:BB 2002.39 Ø tillagde fogedretten det også betydning, at lejereren ikke havde midler til at betale med på tidspunktet for ophævelsen. I flere af afgørelserne efter år 1979 tillægger domstolene det betydning, om lejereren kan betale – det vil sige om lejereren har evnen til at betale – jf. blandt andet U 1990.844 V. I denne afgørelse havde lejereren midler til at betale lejen, hvilket fremgik af landsrettens bemærkning om, at lejerens deponering af lejen ikke havde medført, at udlejereren havde været i risiko for ikke at få sin betaling. Også i U 2003.2619 Ø blev lejerens betalingsevne lagt til grund, idet domstolene tillagde det betydning, at det ved fremlæggelse af kontoudtog var godtgjort, at lejereren var i stand til at betale.

5.1.2. Kort fristoverskridelse med et ikke-ubetydeligt beløb

Hvis fristoverskridelsen er kort, men restancens størrelse er et ikke-ubetydeligt beløb mener Finn Haargaard, at misligholdelsen som udgangspunktet er væsentlig.¹²⁴ Som det

¹²⁴ Jf. Helle Larsen, T:BB 2001.151: *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?*, pkt. 3, ii, a og Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 62.

vil blive gennemgået straks nedenfor, fraviges udgangspunktet dog ofte i retspraksis på grund af lejerens personlige omstændigheder eller tredjemands fejl.

I retspraksis fra før år 1979 tillagdes lejerens vilje og evne til at betale ofte betydning.

U 1970.827 H: Lejeren havde fået talrige påmindelser om at betale lejen rettidigt. Lejen blev ikke pr. 1. december 1968 betalt rettidigt. Udlejeren hævdede derfor lejeaftalen pr. 13. december 1968, og først den 17. december 1968 betalte lejeren restancen.

Fogedretten nægtede sagens fremme under henvisning til, at lejeren hverken manglede vilje eller evne til at betale.

Landsretten omstødte kendelsen, idet landsretten anførte, at lejeren ikke havde oplyst nogen omstændighed, der kunne undskylde forsinkelsen.

Højesteret stadfæstede dommen i henhold til de af landsretten anførte grunde.

U 1972.323 H: Kommunehospitalet i København havde lejet nogle lejligheder og skulle betale lejen kvartalsvis. Lejen for kvartalet 1. december 1970 til 1. marts 1971 blev ikke betalt rettidigt på grund af en fejltagelse, og udlejeren hævdede derfor lejeaftalen den 23. december 1970. Kommunehospitalet betalte straks lejen samme dag.

Fogedretten anførte i tråd med loven, at lejeaftalen kunne ophæves såfremt lejeren ikke betalte lejen rettidigt. Udlejeren kunne dog ikke hæve lejeaftalen, hvis forsinkelsen var uvæsentlig, og fogedretten anførte, at der herved skulle lægges vægt på, hvorvidt forsinkelsen skyldtes lejerens manglende vilje og evne. Fogedretten mente ikke lejeren manglede vilje og evne til at betale, idet lejeren havde betalt straks, da ophævelsesskrivelsen var kommet frem til lejer.

Østre Landsret og Højesteret stadfæstede afgørelsen.

I afgørelserne efter år 1979 lægges der blandt andet vægt på, om forsinkelsen skyldes lejeren selv eller en tredjemand.

U 1996.970 V: Lejer betalte ikke leje for november 1995 rettidigt, og udlejer sendte derfor påkravsskrivelse og efterfølgende en ophævelsesskrivelse den 27. november 1995. Lejeren betalte huslejerestancen den 29. november 1995 og påkravsgebyret den 30. november 1995.

Fogedretten fandt, at der ikke kunne ske ophævelse, idet misligholdelsen var af uvæsentlig betydning. Fogedretten lagde vægt på, at pengeinstituttet, der varetog lejerens huslejebetalinger, var blevet underrettet af lejeren om ejendommens ejerskifte, og at det var pengeinstituttets fejl, at betalingen ikke skete retmæssigt. Fogedretten lagde også til grund, at restancen blev betalt straks efter modtagelse af ophævelsesskrivelsen.

Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse i henhold til de af fogedretten anførte grunde.

U 2011.2400 V: Udlejeren hævdede lejeaftalen ved brev af den 26. januar 2011. Kommunen, der skulle varetage betalingen for lejeren, havde allerede den 24. januar 2011

kontaktet udlejer, der sendte opgørelsen af restancen til kommunen pr. e-mail. Kommunen berigtigede restancen den 27. januar 2011, hvorefter pengene var til udlejers disposition den 31. januar 2011.

Fogedretten lagde vægt på, at lejer to dage før ophævelsesskrivelsens fremkomst havde kontaktet kommunen, og at kommunen samme dag havde kontaktet udlejer med henblik på at få opgørelsen af restancen, således at kommunen kunne betale for lejer. Ved en fejl blev kommunen lidt forsinket med betalingen, men dette forhold kunne ikke bebrejdes lejer. Kommunen havde den 27. januar 2011 gennemført overførselen og samtidigt gjort udlejer opmærksom på, at restancen ville blive berigtiget. Kommunen tilkendegav samtidig, at den fremover ville stå for betalingen af lejen. Derfor nægtede fogedretten at fremme udsættelsesforretningen.

Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse, fordi udlejer den 24. januar 2011 blev bekendt med, at kommunen ville betale, og at betalingsmisligholdelsen således skyldtes en fejl hos kommunen.

Som det fremgår af ovenstående afgørelser, blev tredjemands fejl ikke lagt lejer til last. I U 1996.970 V og U 2011.2400 V rettede lejer henvendelse til henholdsvis pengeinstituttet og kommunen for at sikre, at lejen blev betalt. Tredjemand varetog i begge afgørelser lejerens overførsel af leje til udlejer. Det får den betydning for afgørelserne, at lejerens skyld i misligholdelsen var uvæsentlig, fordi betalingsmisligholdelsen ikke skyldtes lejerens forhold, men tredjemands forhold. Som afgørelsen er formuleret i U 2011.2400 V var det således kun tredjemands fejl, der blev lagt til grund for afgørelsen. Vestre Landsret anførte, at *”inden udløbet af påkravsfristen modtog [kommunen] den 24. januar 2011 en mail fra [udlejer] med en opgørelse over den skyldige leje. [...] Da [udlejer] i hvert fald den 24. januar 2011 var bekendt med, at kommunen skulle stå for betalingen af den skyldige leje, da betalingsmisligholdelsen skyldes en fejl ved kommunen, og da [udlejer] modtog lejerestancen senest 5 dage efter ophævelsesskrivelsens datering, tiltræder landsretten, at misligholdelsen er uvæsentlig”*. Af afgørelserne fremgår det, at lejer således ikke ubetinget bærer risikoen for fejl hos tredjemand, der er sat til/har påtaget sig at varetage lejers interesser. Anne Louise Husen og Tove Flygare anfører, at det afgørende ved tredjemands fejl er, om lejer reagerer relevant i situationen.¹²⁵

I de resterende afgørelser i denne kategori, hvor forsinkelsen er kortvarig, men beløbet er ikke-ubetydeligt, er lejerens betalingsmisligholdelse ikke uvæsentlig, fordi domstolene vurderer, at der ikke foreligger undskyldende omstændigheder.

T:BB 2002.409 Ø: Lejen forfaldt den 1. december 2001, men lejer betalte ikke. Udlejer sendte derfor en påkravsskrivelse, og da lejer stadig ikke betalte, sendte udle-

¹²⁵ Jf. Karin Lauersen: *Erhvervslejeret*, s. 460 og Anne Louise Husen og Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 263.

deren en ophævelsesskrivelse. Ifølge en afleveringsattest blev ophævelsesskrivelsen afleveret på lejers adresse den 21. december 2001 kl.10.35. Lejeren betalte lejerestancen samme dag kl.11.14 ved bankoverførsel. Lejeren havde tit været i restance med lejen, og udlejeren havde, siden udlejeren overtog lejemålet i januar 2000, konsekvent sendt påkrav, om betaling af lejen, til lejeren. Udlejeren havde gennemgået den tidligere ejers papirer, og der konstateret, at den tidligere ejer ofte havde sendt påkrav til lejeren på grund af betalingsmisligholdelse.

Fogedretten lagde vægt på, at betalingen var sket, efter at ophævelsen var kommet frem, og at lejeren gentagne gange tidligere havde været i restance med lejen. Alligevel ville fogedretten ikke ophæve lejeaftalen, idet fogedretten angav: ”*Da betaling imidlertid er ske mindre end en time efter ophævelsen, findes forsinkelsen, uanset beløbets betydelige størrelse, efter omstændighederne at være af uvæsentlig betydning*”. Fogedretten fandt, at lejerens hidtidige betalingsmønster ikke havde afgørende vægt i relation til ophævelsen.

Østre Landsret omstødte fogedrettens kendelse, idet landsretten lagde vægt på lejerens hidtidige betalingsmønster, og misligholdelsen var derfor ikke af uvæsentlig karakter.

T:BB 2003.267 Ø: Lejeren betalte ikke leje for november 2002 rettidigt, og udlejeren sendte derefter en påkravsskrivelse. Da lejeren fortsat ikke betalte den skyldige lejerestance, ophævede udlejeren lejemålet ved en skrivelse, som fremkom den 13. november 2002. Lejeren betalte lejen den 20. november 2002. Lejeren havde tidligere været i restance med lejen.

Fogedretten fandt, efter en samlet bedømmelse af sagens omstændigheder, at det forhold, der kunne lægges lejeren til last var af uvæsentlig betydning. Fogedretten lagde vægt på lejerens forklaring om, at lejeren i forbindelse med modtagelsen af påkravsskrivelsen og ophævelsesskrivelse havde fået oplyst af banken, at huslejen var betalt. Ligeledes lagde fogedretten vægt på, at lejeren samme dag ved modtagelsen af underretningen om sagens indbringelse for fogedretten betalte lejen. Fogedretten lagde også vægt på, at lejeren til stadighed havde haft økonomisk mulighed for at betale huslejen, og endelig lagde fogedretten vægt på lejerens personlige omstændigheder. Lejeren havde oplyst, at han havde været arbejdsløs på grund af dårlig ryg, men at han to måneder tidligere var kommet i arbejde.

Østre Landsret omstødte fogedrettens kendelse ”*henset til restancens størrelse – én måneds husleje – og til, at restancen først blev betalt 7 dage efter lejerens modtagelse af ophævelsesskrivelsen*”.

T:BB 2003.267 Ø er et godt eksempel på, en objektiv vurdering af betalingsmisligholdelsens væsentlighed. Landsretten lægger vægt på de to objektive momenter »restancens størrelse« og »misligholdelsens længde«. Henset til disse momenter var misligholdelsen væsentlig. I T:BB 2002.409 Ø blev lejerens tidligere betalingsmønster inddraget i domstolens væsentlighedsvurdering. Fogedretten vurderede dog, at lejerens betalingsmønster ikke havde afgørende betydning, og henset til at betalingen skete mindre end en time efter ophævelsen, fandt fogedretten, at misligholdelsen var uvæsentlig.

Landsretten omgjorde fogedrettens kendelse henset til lejerens tidligere betalingsmønstre. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund anfører, at lejerens tidligere betalingsadfærd kan have skærpende betydning for væsentlighedsvurderingen, om end det sjældent anføres eksplicit i afgørelsernes præmisser. Det kan derfor tænkes, at jo mere der tidligere er misligholdt, jo større er sandsynligheden for at den aktuelle misligholdelse findes væsentlig.¹²⁶ I den tidligere refererede U 2003.2619 Ø tillagde landsretten det betydning, at lejereren havde boet i lejemålet i 37 år, og at lejereren aldrig tidligere havde været i restance med lejen. I denne afgørelsen var det dog også andre subjektive momenter, herunder lejerens sygdom, som medførte, at misligholdelsen var uvæsentlig.

U 2009.929 H: Lejeren betalte ikke lejen for august 2007 rettidigt. Lejeren havde lagt lejeopkrævningen til betaling via netbank, men da der ikke var dækning på den konto, betalingen skulle trækkes på, blev betalingen ikke gennemført. Lejeren opdagede dette den 7. august 2007 og overførte det nødvendige beløb til kontoen, men det førte ikke til betaling, da lejeopkrævningen ikke blev lagt til betaling i netbanken igen. Lejeren tog den 8. august 2007 på ferie. Udlejeren sendte et påkrav den 17. august, og den 24. august 2007 ophævede udlejeren lejeaftalen. Den 26. august 2007 kom lejereren tilbage fra ferie, og den 27. august 2007 betalte lejereren det skyldige beløb.

Fogedretten mente ikke, at udlejeren var berettiget til at ophæve lejemålet. Fogedretten lagde til grund, at den manglende betaling ikke skyldtes en fejl begået af lejerens bank. Misligholdelsen var derimod uvæsentlig, fordi lejereren den 7. august 2007 overførte lejeløbet til den konto, hvor lejen skulle trækkes på og gik ud fra, at lejen så ville blive betalt. Ligeledes lagde fogedretten til grund for afgørelsen, at lejereren, da lejereren blev bekendt med ophævelsen, straks kontaktede udlejeren telefonisk og næste dag, den 27. august 2007, betalte beløbet.

Østre Landsret omgjorde fogedrettens kendelse og anførte: ”Henset til restancens størrelse og fristoverskridelsens længde foreligger der væsentlig misligholdelse, hvorefter lejemålet er ophævet med rette.”

Højesteret stadfæstede landsrettens kendelse med sin egen begrundelse: ”Under hensyn til forsinkelsens længde og restancens størrelse og til, at der ikke foreligger særlige undskyldende omstændigheder, som undtagelsesvis kan tages i betragtning, må misligholdelsen anses for væsentlig”.

Som afgørelsen er formuleret anerkender Højesteret, at subjektive momenter kan inddrages i væsentlighedsvurderingen. Højesteret synes dog at skærpe brugen af de subjektive momenter, idet der skal være tale om »særlige undskyldende omstændigheder«, som undtagelsesvist kan tages i betragtning. Formuleringen ses senere anvendt i FM 2012.85 Ø.

¹²⁶ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 441 f.

FM 2012.85 Ø: Lejer havde ikke betalt lejen for august 2011, og udlejer sendte derfor en påkravsskrivelse den 17. august 2011, og derefter en ophævelsesskrivelse den 12. september 2011..

Fogedretten fandt, at ophævelsen var berettiget ”*Henset til det ikke ubetydelige beløb, som lejer var i restance med, da ophævelsen kom frem, idet selv korte fristoverskridelser som udgangspunkt er væsentlige, og henset til at der ikke sås at være begået fejl af tredjemand*”.

Østre Landsret stadfæstede fogedrettens kendelse med følgende begrundelse: ”*Under hensyn til forsinkelsens længde og restancens størrelse og til, at der ikke forelå særlige omstændigheder, som undtagelsesvis kunne tages i betragtning, måtte misligholdelsen anses for væsentlig*”.

Når fristoverskridelsen er kort, men restancens størrelse er et ikke-ubetydeligt beløb, så viser gennemgangen af retspraksis, at misligholdelsen som udgangspunkt er væsentlig. Dette stemmer overens med den indledende antagelse for denne kategori. Afgørelserne viser også, at udgangspunktet kan fraviges, hvis der foreligger særlige omstændigheder. I afgørelserne fra før år 1979 ses det således, hvordan domstolene i væsentlighedsvurderingen tillægger lejerens vilje og evne til at betale vægt. Efter vilje/evne-princippets udeladelse i år 1979 synes domstolene at tillægge andre subjektive momenter vægt. I U 1996.970 V og U 2011.2400 V vurderede domstolene således, at tredjemands fejl ikke kunne lægges lejereren til last, hvorfor betalingsmisligholdelsen i disse afgørelser var uvæsentlig. Med U 2009.929 H anerkendte Højesteret, at det foruden misligholdelsens længde og restancens størrelse var muligt at tillægge særlige undskyldende omstændigheder betydning.

5.1.3. Lang fristoverskridelse med et mindre beløb

I lighed med afgørelserne i de to ovenstående kategorier, er udgangspunktet for afgørelserne, når fristoverskridelsen er lang, men restancen kun er et mindre beløb, at lejerens betalingsmisligholdelse er væsentlig. Der kan dog være konkrete omstændigheder i lejerens forhold, som gør, at misligholdelsen alligevel ikke er væsentlig.

Således fandt domstolene i U 1993.873 V, FM 2000.12/3 Ø og T:BB 2003.215 Ø, at lejerens misligholdelse med betaling ikke var væsentlig henset til tredjemands fejl.

U 1993.873 V: Lejeren havde den 8. marts 1993 modtaget et varmeregnskab for perioden 1. januar 1992 til 31. december 1992. Af regnskabet fremgik, at lejerens efterbetaling udgjorde kr. 176,00, som ville blive opkrævet sammen med lejen for april måned 1993. Lejeren betalte lejen for april måned 1993, men ikke det skyldige varmebidrag. Udlejeren afgav den 21. april 1993 et påkrav om betaling af det skyldige varmebidrag. Lejeren betalte fortsat ikke beløbet, og udlejeren ophævede derfor lejemålet den 28. april 1993 og overdrog samme dag sagen til inkasso. Lejeren forklarede i fogedretten, at lejeren, otte dage efter at have modtaget varmeregnskabet, henvendte sig til kommu-

nen for at få socialforvaltningen til at betale restancen. Lejeren gjorde ligeså med påkravet. Kommunen havde lovet lejeren at betale beløbet, men betalingen skete ikke, før sagen havde været behandlet i fogedretten.

Fogedretten lagde vægt på, at det beroede på en fejl fra kommunens side, at beløbet ikke blev betalt inden ophævelsen af lejemålet. Fogedretten lagde endvidere vægt på, at lejeren havde haft en berettiget forventning om, at beløbet ville blive betalt. Fogedretten lagde endvidere til grund, at udlejeren i maj 1993 havde fået oplyst af kommunen, at kommunen ville betale det skyldige beløb samt omkostninger i forbindelse med inkassosagen. Udlejeren havde således, i hvert tilfælde efter dette tidspunkt, ikke haft nogen risiko for ikke at modtage betaling. Fogedretten fandt derfor - uanset at beløbet endnu ikke var betalt - at det forhold, der kunne lægges lejeren til last, var af uvæsentlig betydning.

Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse (dissens 2-1). Flertallet udtalte, at det ikke burde falde tilbage på lejeren, at kommunen ikke underrettede lejeren om sin tøven med at betale varmebidraget. Landsretten mente, at kommunen havde varetaget lejernes interesser på en mindre hensigtsmæssig måde, og at det derfor fandtes betænkeligt at fastslå, at lægge lejeren forholdet til last. Mindretallet fandt ikke, at den lange forsinkelse var af uvæsentlig betydning.

Inden sagen i U 1993.873 V begyndte i fogedretten var varmebidraget fortsat ikke betalt. Det skyldtes ikke lejeren forhold, idet kommunen skulle betale beløbet for lejeren. Kommunen var dog så langsommelig med betalingen, at udlejeren ophævede lejemålet, da varmebidraget endnu ikke var betalt. Kommunen betalte først beløbet efter, at sagen havde været forelagt fogedretten. Fogedretten og landsretten vurderede begge, at forholdet ikke kunne lægges lejeren til last, idet lejeren var berettiget til at få betalt varmebidraget af kommunen. Det var ikke lejeren skyld, at kommunen havde ladet hengå et langt tidsrum, inden betaling fandt sted.

FM 2000.12/3 Ø: Lejeren havde betalt sin lejerestance med ikke påkravsgebyret på kr. 108,00 inden påkravsfristens udløb. Det var Lejernes LO, der havde oplyst lejeren, at lejeren ikke var forpligtet til at betale påkravsgebyret, såfremt lejeren betalte lejen inden påkravsfristens udløb. Udlejeren ophævede lejemålet og sendte sagen i fogedretten. Lejeren kontaktede fogedretten efter at have modtaget meddelelse om fogedretsmødet. Fogedretten oplyste lejeren, at lejeren var forpligtet til at betale påkravsgebyret, hvilket lejeren så gjorde.

Fogedretten fandt, at betalingsmisligholdelsen var uvæsentlig og henviste til påkravsgebyrets størrelse og til Lejernes LO's urigtige rådgivning.

Landsretten stadfæstede afgørelsen i henhold til grundene.

T:BB 2003.215 Ø: Lejeren betalte den 11. marts 2002 efter sidste rettidige betalingsdag lejen på et posthus. Lejebetalingen blev først registreret hos udlejer den 13. marts 2002, og udlejer var derfor uvidende om, at betaling var sket, da han den 11. marts 2002 sendte påkrav med et påkravsgebyr på kr. 146,00. Udlejeren sendte allerede den

13. marts 2002 en ophævelsesskrivelse. Lejeren betalte ikke påkravsgebyret, men efter modtagelsen af en ophævelsesskrivelse den 21. marts 2002, vedrørende den manglende betaling af påkravsgebyret forsøgte lejeren straks, men forgæves at komme til at betale påkravsgebyret. Lejeren henvendte sig først til udlejerens advokat, som afviste at modtage betalingen af påkravsgebyret, idet advokaten henviste til, at betalingen skulle ske til udlejerens advokat, som afviste at modtage betalingen af påkravsgebyret, idet advokaten henviste til, at betalingen skulle ske til udlejerens advokat. Lejeren forsøgte derefter at betale påkravsgebyret på posthuset, men det var ikke muligt med et huslejeindbetalingskort. Lejeren var ikke bekendt med, at det var muligt at betale med en rekommanderet check, og først da lejeren advokat gjorde lejeren opmærksom herpå, sendte lejeren den 8. oktober 2002 checken med påkravsgebyret til udlejerens advokat. Fogedretten lagde vægt på, at udlejerens advokat nægtede at modtage beløbet, da lejeren umiddelbart efter modtagelsen af ophævelsesskrivelsen den 21. marts 2002 forsøgte at betale. Fogedretten lagde endvidere vægt på, at udlejerens advokat havde bragt lejeren i en vildfarelse ved at sende en ugyldig ophævelsesskrivelse den 13. marts 2002 og en gyldig ophævelsesskrivelse den 21. marts 2002, og derfor mente fogedretten ikke, at påkravsskrivelsen af 11. marts 2002 kunne danne grundlag for den senere ophævelse den 21. marts 2002. Fogedretten fandt derfor, ”idet misligholdelsen, under hensyn til beløbets størrelse og fristoverskridelsens længde, såfremt udlejer ikke havde afvist at modtage betaling af gebyret, findes at være uvæsentlig”, at sagen ikke kunne fremmes. Østre Landsret stadfæstede fogedrettens kendelse, idet lejeren forgæves havde forsøgt at betale påkravsgebyret til udlejerens advokat.

Omvendt vurderede domstolene i U 2000.233 V og T:BB 2003.502 Ø, at lejeren misligholdelse var væsentlig.

U 2000.233 V: Lejer fik den 21. juli 1999 et påkrav om betaling af den skyldige leje for juli. Lejer betalte lejen og en vandafledningsafgift den 23. juli 1999, men ikke påkravsgebyret på kr. 110,00. Udlejerens advokat ophævede lejemålet den 26. juli 1999.

Fogedretten bestemte, at den manglende betaling af påkravsgebyret ikke var væsentlig misligholdelse i henhold til lejelovens § 94, stk. 1, og derfor nægtedes udsættelsessagen fremme.

Vestre Landsret omgjorde fogedrettens beslutning, idet landsretten anførte, at det for landsretten var oplyst, at lejeren fortsat ikke havde indbetalt det opkrævede påkravsgebyr. Landsretten anførte endvidere, at ”på trods af beløbets ringe størrelse” var lejeren manglende betaling af påkravsgebyret væsentlig.

T:BB 2003.502 Ø: Udlejer sendte den 13. februar 2003 et påkrav til en lejer, der var i restance med en måneds leje. Lejeren betalte lejen den 15. februar 2003, men ikke påkravsgebyret på kr. 130,00. Udlejerens advokat ophævede derfor lejeaftalen den 10. marts 2003, og den 2. april 2003 betalte lejeren påkravsgebyret.

Fogedretten lagde til grund for sin afgørelse, at den for sene betaling af påkravsgebyret på kr. 130,00 ikke var af uvæsentlig betydning, og udlejerens ophævelse var derfor berettiget.

Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse i henhold til fogedrettens begrundelse.

5.1.4. Kort fristoverskridelse med et mindre beløb

Ole Bruun Nielsen anfører, at hvis såvel restancens størrelse som forsinkelsens længde hver for sig må betragtes som væsentlige, er det givet, at lejelovens § 94, stk. 1, ikke kan anvendes. Og omvendt hvis begge momenter er uvæsentlige.¹²⁷ Der er således en formodning for, at lejerens betalingsmisligholdelse i denne kategori, som udgangspunkt vil være uvæsentlig, idet der i afgørelserne vil være en kort forsinkelse med et mindre beløb. Der foreligger ikke megen trykt retspraksis, som kan henføres til denne kategori, om end Finn Haargaard anfører, at afgørelserne i denne kategori, må være kerneområdet for anvendelsen af væsentlighedsvurderingen i lejelovens § 94, stk. 1.¹²⁸

U 1983.764 V: Lejeren betalte ikke leje for oktober 1982 rettidigt, og udlejeren sendte derfor den 6. oktober 1982 et påkrav om betaling af leje samt påkravsgebyr på kr. 90,00. Lejeren betalte den 8. oktober 1982 lejen, men ikke påkravsgebyret. Udlejeren sendte derefter en ophævelsesskrivelse den 11. oktober 1982 med henvisning til, at påkravsgebyret ikke var blevet betalt. Lejeren betalte påkravsgebyret den 14. oktober 1982.

Fogedretten mente, at betalingsmisligholdelsen var uvæsentlig, under hensyn til at gebyret blev ”betalt meget hurtigt efter udløbet af den i lejelovens § 93, stk. 2, foreskrevne frist, dets ringe størrelse og omstændighederne i øvrigt”.

Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse. Landsretten lagde vægt på, at gebyret var af ringe størrelse, at gebyret blev betalt umiddelbart efter modtagelsen af ophævelsesskrivelsen, og at der ikke var oplyst omstændigheder, der tydede på, at den manglende rettidige betaling af gebyret skyldtes manglende vilje eller evne hos lejeren.

Sagen viser, at hverken fogedretten eller landsretten finder det tilstrækkeligt, at begrunde misligholdelsens uvæsentlighed med forsinkelsens længde og restancens størrelse. Restancens størrelse var dog af en ringe størrelse, og restancen blev betalt umiddelbart efter modtagelsen af ophævelsesskrivelsen. Til trods for, at de objektive momenter begge blev vurderet som uvæsentlige, så begrundede fogedretten endvidere sin afgørelse med »omstændighederne i øvrigt«. Fogedretten tydeliggjorde ikke, hvilke omstændigheder der henvistes til. Landsretten stadfæstede fogedrettens afgørelse. Landsretten henviste dog ikke til »omstændighederne i øvrigt«, men anførte, at der ikke var oplyst omstændigheder, der tydede på, at lejeren manglede vilje eller evne til at betale gebyret eller til at betale det rettidigt.

¹²⁷ Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: *Misligholdelse af betalingsforpligtelser i lejeforhold efter lejelovgivningen*, s. 307 f., Steen Friis Nielsen, U 1991B.234: *Om lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse*, s. 235 og Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 78.

¹²⁸ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 78.

Den nyeste trykte retspraksis på området er T:BB 2004.340/2 Ø og i dette tilfælde var betalingsmisligholdelsen væsentlig:

T:BB 2004.340/2 Ø: Lejerne havde ikke betalt deres leje for november måned 2003. Udlejeren sendte derfor påkrav med frist til den 17. november 2003, og lejerne modtog den 18. november 2003 en ophævelsesskrivelse. Lejerne indbetalte en del af beløbet (kr. 2.700,00) den 17. november 2003 og den resterende del (kr. 3.385,00) den 18. november 2003 – altså samme dag som ophævelsesskrivelsens fremkomst.

Fogedretten fandt under hensyn til ovennævnte omstændigheder ikke, at misligholdelsen havde været så væsentlig, at sagen kunne fremmes.

Østre Landsret omgjorde fogedrettens kendelse, idet det ikke kunne lægges til grund, at lejerne havde betalt den sidste del af restancen før modtagelsen af ophævelsesskrivelsen. Derfor fandt landsretten ikke, at betalingsmisligholdelsen var uvæsentlig.

I T:BB 2004.340/2 Ø var fristoverskridelsen ganske kort, idet restancen blev betalt, samme dag som ophævelsesskrivelsen kom frem til lejeren. Betingelserne for ophævelse var dog til stede på ophævelsestidspunktet, og da landsretten fandt, at betalingsmisligholdelsen ikke var uvæsentlig, kunne sagen fremmes. Landsretten udtrykker ikke bevæggrundene for, at betalingsmisligholdelsen er væsentlig. I henhold til den anvendte retningslinje for restancens størrelse, udgør det skyldige beløb i denne afgørelse et mindre beløb. Der kan dog drages tvivl om, om beløbet reelt er et mindre beløb, idet beløbet udgør mere end halvdelen af lejen. Se straks nedenfor, hvor den anvendte opdeling af afgørelserne kritiseres.

5.1.5. Diskussion af opdelingen

På baggrund af den anvendte opdeling er afgørelserne blevet kategoriseret. I hver af de fire kategorier findes der afgørelser, hvor domstolene vurderer, at de forhold, der lægges lejeren til last, er væsentlige og uvæsentlige. Dette skyldes, at hver afgørelse, bliver vurderet med udgangspunkt i det enkelte aftaleforhold og omstændighederne omkring misligholdelsen. Afgørelserne bliver på denne baggrund meget konkrete, hvorfor det er en naturlig følge, at der i hver kategori forekommer afgørelser, hvor de forhold, der lægges lejeren til last er væsentlige, og afgørelser, hvor forholdene vurderes at være uvæsentlige.

Kategoriseringen viser ikke, om domstolene er mere tilbøjelige til at vurdere, om forholdene, der lægges lejeren til last, er væsentlige i tilfælde, hvor forsinkelsen er langvarig og restancens størrelse er et ikke-ubetydeligt beløb. Omvendt kan det heller ikke udledes, at forholdene, der lægges lejeren til last, er uvæsentlige i tilfælde hvor forsinkelsen er kortvarig og restancen er et mindre beløb. Det kan derfor argumenteres for, at den anvendte opdeling af afgørelserne har været utilsigtet.

Det var en forudsætning for opdelingen af afgørelserne, at forsinkelsens længde blev beregnet fra ophævelsesskrivelsens fremkomst til betalingen skete. I T:BB 2003.267 Ø udtalte landsretten, at henset til at *”restancen først blev betalt 7 dage efter lejerens modtagelse af ophævelsesskrivelsen”*, så fandt landsretten at, lejereren havde udvist væsentlig misligholdelse. Dette indikerede, at landsretten målte forsinkelsens længde fra ophævelsesskrivelsens fremkomst til betalingen skete. Spørgsmålet er dog, om dette ikke blot er en faktisk oplysning. I alle de gennemgåede afgørelser fremhæves tidspunktet for påkravsskrivelsens og ophævelsesskrivelsens fremsendelse eller fremkomst, ligesom betalingstidspunktet dateres. Afgørelserne indeholder således en række faktuelle oplysninger.

Karin Lauersen anfører, at forsinkelsens væsentlighed principielt skal bedømmes med udgangspunkt i sidste rettidige betalingsdag, og at ophævelsesdatoen bør *”holdes helt udenfor bedømmelsen, idet det afgørende er, om der på tidspunktet for ophævelsen forelå en hævebegrundende misligholdelse”*.¹²⁹ Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund anfører forsigtigt, at *”[s]elvom det ikke har kunnet spores i de trykte domme, må det dog forholde sig således, at der ved vurdering af væsentlighedskriteriet også må skeles [til de obligationsretlige principper om beregning af forsinkelsens varighed], således at sandsynligheden for, at selv ganske kort tids misligholdelse efter ophævelsen findes væsentlig, stiger, jo længere tid der er forløbet siden påkravets fremsættelse”*.¹³⁰

Domstolene skal foretage væsentlighedsvurderingen på ophævelsestidspunktet, hvorfor det er en betingelse, at ophævelseskriterierne på dette tidspunkt er til stede, hvilket også blev præciseret i U 2006.1864 H. Eksklusionen (ophævelsen) blev i denne sag meddelt lejer den 10. august, hvortil Højesteret bemærkede følgende: *”Restancen vedrørte således et ikke ubetydeligt beløb, der var forfaldet til betaling flere måneder tidligere, og den forlængede påkravsfrist til 1. august 2004 var overskredet. Denne misligholdelse kunne den 10. august 2004 som udgangspunkt ikke anses for at være af uvæsentlig betydning”*.

Det obligationsretlige udgangspunkt er, at en misligholdelses væsentlighed vurderes ud fra forholdene ved kontraheringen. Ved de i denne afhandling berørte problemstillinger er der tale om et vedvarende og ofte langvarigt aftaleforhold, hvorfor situationen ved kontraheringen efterhånden træder i baggrunden. Det kan således være vanskeligt at fremskaffe oplysninger om situationen på kontraheringstidspunktet, ligesom disse oplysninger ofte vil være uden betydning for udfaldet, da lejelovens § 93, stk.1, litra a, vedrører efterfølgende misligholdelse.¹³¹ Det fremgår også af lejelovens § 94, stk. 2, at udlejereren ikke kan påberåbe sig ophævelse, såfremt de forhold, der ligger til grund for ophævelsen er rettet inden udlejereren hæver aftalen. Når væsentlighedsvurderingen i

¹²⁹ Jf. Karin Lauersen: *Erhvervslejeret*, s. 458.

¹³⁰ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 439 f.

¹³¹ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsretten i en nøddeskal*, s. 69.

lejeretten først foretages på tidspunktet for ophævelsesskrivelsen fremkomst, må det betyde, at lejereren kan efterbetale de skyldige beløb efter påkravsfristens udløb, men inden ophævelsesskrivelsens fremkomst, hvilket eksempelvis kom til udtryk i U 1997.565 H.

U 1997.565 H: Lejer havde ikke betalt varmeefterbetalingen. Udlejereren havde sendt en påkravsskrivelse den 12. september 1995 til lejereren. Da lejereren ikke betalte restancen fremsendte udlejereren den 19. september 1995 en ophævelsesskrivelsen til lejerens advokat. Udlejereren fremsendte også en ophævelsesskrivelse til lejereren, som først kom frem den 20. september 1995. Lejereren berigtigede restancen den 19. september 1995.

Højesteret vurderede på denne baggrund at ophævelsen først var sket den 20. september 1995, hvor ophævelsesskrivelsen var kommet frem til lejereren. Højesteret bemærkede, at ”da [lejereren] på dette tidspunkt havde foretaget efterbetalingen, følger det af lejelovens § 94, stk. 2, at udlejereren ikke har været berettiget til at hæve lejeaftalen”.

På baggrund af lejelovens § 94, stk. 2, må det således antages, at forsinkelsens længde beregnes fra det tidspunkt, hvor ophævelsesskrivelsen er kommet frem til lejer. Lejerens manglende betaling er dog reelt misligholdt ved sidste rettidige betalingsdag, hvorefter perioden inden ophævelsesskrivelsens fremkomst, således også kan indgå i væsentlighedsvurderingen. En antagelse om, at perioden inden ophævelsesskrivelsens fremkomst kan inddrages som et moment i vurderingen korrelerer ikke med Finn Haargaards begrundelse for at beregne forsinkelsens længde fra ophævelsesskrivelsens fremkomst. Finn Haargaards begrundelse for at beregne forsinkelsens længde fra ophævelsestidspunktet var blandt andet, at det var utilsigtet, hvis beregningen baserede sig på en tidligere frist. Udlejereren ville da have mulighed for at spekulere i at fremsende henholdsvis påkravs- og ophævelsesskrivelsen så sent som muligt for at forlænge forsinkelsesperioden.¹³² Lejereren har dog på forhånd kendt såvel forfaldsdagen som sidste rettidige betalingsdag, og lejereren har vidst, at misligholdelse kunne undgås ved at betale inden sidste rettidige betalingsdag. Lejereren har således pr. definition misligholdt aftalen, når sidste rettidig betalingsdag er passeret, hvorfor udlejereren kan bringe lejereren i væsentlig misligholdelse, når det er ham bekvemt.¹³³ Der kan dog opstå en problemstilling vedrørende udlejerens passivitet, som ikke vil blive yderligere berørt i denne afhandling.

Udgangspunktet er således, at forsinkelsens længde beregnes fra ophævelsesskrivelsens fremkomst. Udgangspunktet kan modificeres således, at også perioden inden ophævelsestidspunktet kan inddrages. På denne måde kan selv en ganske kort fristover-

¹³² Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 56.

¹³³ Jf. Karin Laursen: *Erhvervslejeret*, s. 458.

skridelse efter ophævelsesskrivelsens fremkomst være væsentlig, henset til den periode der går forud for ophævelsesskrivelsen.

Det kan diskuteres, hvorvidt det var korrekt at foretage en opdeling af beløbets størrelse i henholdsvis et ikke-ubetydeligt beløb og et mindre beløb. I U 1983.764 V og T:BB 2003.267 Ø blev der udtrykkeligt lagt vægt på restancens størrelse i landsretternes afgørelser. Som udgangspunkt er enhver misligholdelse med betaling dog væsentlig på det tidspunkt, hvor lejereren er blevet bekendt med, at det nu for udlejereren er væsentligt, at der ikke er sket betaling. Når misligholdelsens væsentlighed er blevet kendelig for lejereren, er restancens størrelse som udgangspunkt væsentlig uanset beløbets størrelse. Opdelingen af afgørelserne skete dog med den formodning, at domstolene var mere tilbøjelige til at vurdere, at misligholdelsen var uvæsentlig ved mindre beløb. Formodningen blev flere gange afkræftet. Dette kan dog skyldes, at væsentlighedsvurderingen foretages på baggrund af en helhedsvurdering, hvorfor der også kan være blevet lagt vægt på andre momenter, som har været væsentlige.

6. Væsentlighedsvurdering

Sammenholdt med de foregående kapitler vil dette afsnit belyse lejerettens væsentlighedsvurdering.

På baggrund af gennemgangen af retspraksis, kan det sammenfattes, at domstolene i væsentlighedsvurderingen, jf. lejelovens § 94, stk. 1, tillægger såvel objektive som subjektive momenter vægt. De objektive momenter begrænser sig til »restancens størrelse« og »misligholdelsens længde«. De subjektive momenter synes umiddelbart ikke at kunne klassificeres så enkelt. Ved gennemgangen af retspraksis blev det belyst, hvordan domstolene eksempelvis lagde vægt på lejerens sygdom og tredjemands fejl. Domstolene vurderede indimellem også om lejerne eksempelvis havde været bragt i vildfarelse, enten af tredjemand eller af udlejerens, ligesom domstolene vurderede om, der havde været en reel risiko for, at udlejerens ikke ville modtage betalingen. Domstolene vil ofte lægge vægt på flere subjektive momenter i den samme sag.

Efter vilje/evne-princippet blev udeladt af lejeloven i år 1979, jf. afsnit 2.4., er vilje/evne-princippet efterfølgende i begrænset omfang blevet nævnt af domstolene i enkelte afgørelser. I U 1983.764 V lagde landsretten vægt på, at der ikke var oplyst omstændigheder, der tydede på, at den manglende betaling af gebyret skyldtes manglende vilje eller evne hos lejerens. Der var således ikke grundlag for at tilsidesætte brugen af lejelovens § 94, stk. 1.

Vilje/evne-princippet er et obligationsretligt princip, og der er som udgangspunkt intet til hinder for at gøre brug af obligationsrettens almindelige principper i lejeretlige problemstillinger. Spørgsmålet er hvilken vægt vilje/evne-princippet skal tillægges i væsentlighedsvurderingen, efter at lovgiver har fjernet hjemlen i lejeloven. For at besvare dette spørgsmål, vil det blive undersøgt, om udeladelsen af princippet var udtryk for, at lovgiver ikke længere ønskede, at vilje/evne-princippet skulle anvendes i væsentlighedsvurderingen. Eller skyldtes udeladelsen, at vilje/evne-princippet alligevel var gældende, fordi det er et almindeligt obligationsretligt princip, og det var derfor overflødigt at gengive vilje/evne-princippet i loven? Et andet spørgsmål i tilknytning hertil er, om vilje/evne-princippet i den nuværende retspraksis, ikke blot udtrykkes ved andre subjektive momenter, såsom lejerens sygdom eller fejl begået af tredjemand. Lejerens kunne eksempelvis have undladt at betale leje eller anden pligtig pengeydelse på grund af sygdom, uden at dette var udtryk for, at lejerens savnede vilje eller evne til at betale.

Spørgsmålet om vilje/evne-princippets aktualitet har affødt teoretisk uenighed i den juridiske litteratur. Det fremgår af forarbejderne, at det blev foreslået, at udelade vilje/evne-princippet, fordi det var overflødigt, og fordi princippet gav anledning til misforståelser. Lejerne havde nemlig tendens til at misforstå princippet, idet lejerne mente, at det i vilje/evne-princippet kunne indfortolkes, ”at der ikke direkte måtte ske

ophævelse, hvis lejerer uden skyld var ude af stand til at betale lejen”.¹³⁴ Lejerne mente således, at hvis blot de havde viljen og evnen til at betale, kunne der ikke ske ophævelse af lejemålet. Vilje/evne-princippet blev dermed pålagt utilsigtede virkninger. Forarbejderne udtrykte ikke tydeligt, om princippet til stadighed skulle være gældende, selvom vilje/evne-princippet ikke længere skulle fremgå af lejeloven. I henhold Halfdan Krag Jespersen er vilje/evne-princippet udgået.¹³⁵ Halfdan Krag Jespersen anvender således ordet »udgået« i modsætning til forarbejdernes »udeladt«. Der kan sås tvivl om, hvorvidt disse ord skal tillægges differentierende betydning. Forarbejdernes »udeladt« kan, grundet ordlyden, antyde, at princippet stadig kan have realitet, hvorimod Halfdan Krag Jespersens ordvalg tyder på, at vilje/evne-princippet ikke længere har sin berettigelse. Halfdan Krag Jespersen anfører, at særligt lejeloven skal kunne læses af lægfolk og jurister, der ikke jævnlige arbejder med lejeretlige problemstillinger, hvorfor det ikke kunne være overflødig at udelade vilje/evne-princippet, såfremt lovgiver havde ønsket, at princippet stadig skulle anvendes.¹³⁶ Lejeloven er i stort omfang beskyttelsespræceptiv, hvorfor lejerer også bør kende sin retsstilling ud fra lovteksten. Havde lovgiver ønsket, at vilje/evne-princippet stadig skulle være gældende, virker det underligt, at lovgiver udelod princippet af lejelovgivningen. Da vilje/evne-princippet havde hjemmel i lejeloven var bestemmelsens ordlyd følgende; ”Ved det i [§ 112], stk. 1, nr. 1, nævnte forhold vil der herved være at lægge vægt på, hvorvidt forsinkelsen skyldes lejerens manglende evne eller vilje til at betale”.¹³⁷ Som nævnt havde lejerne en tendens til at misforstå vilje/evne-princippet, hvorfor det blev besluttet at udelade princippet af bestemmelsen. Halfdan Krag Jespersen anfører, at lovgiver kunne have undgået denne tendens til misforståelser ved at præcisere, at lejelovens § 94, stk. 1, ikke gjaldt, såfremt forsinkelsen skyldtes lejerens manglende vilje eller evne til at betale. Halfdan Krag Jespersen påpeger da også, at lejeloven flere steder inddrager banaliteter, såsom at lejerer straks skal fraflytte ved lejemålets ophævelse, jf. lejelovens § 95.¹³⁸ Lejelovens § 95 tydeliggør dermed lejerens og udlejerens retsstilling. Lejeloven er således på flere områder beskyttelsespræceptiv, og på denne baggrund kunne udeladelsen af vilje/evne-princippet tyde på, at princippet ikke længere skal være gældende.

Med udgangspunkt i ovenstående er der belæg for at antage, at vilje/evne-princippet ikke længere skal indgå i væsentlighedsvurderingen, jf. lejelovens § 94, stk. 1. Flere juridiske forfattere tilslutter sig denne konklusion, herunder Bernhard Gomard, Finn Haargaard, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, om end forfatterne mener, at subjektive momenter til stadighed har sin berettigelse i væsentlighedsvurderin-

¹³⁴ Jf. Folketingstidende 1978-1979, tillæg A, bind II, spalte 2471.

¹³⁵ Jf. Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2011, lejelovens § 94, stk. 1, note 768.

¹³⁶ Jf. Halfdan Krag Jespersen, Juristen og Økonomen 1979: *Den nye lejelovgivning. Information og vurdering*, s. 367.

¹³⁷ Jf. Lov nr. 251 af 14. juni 1951 § 112, stk. 2, 2. pkt.

¹³⁸ Jf. Halfdan Krag Jespersen, Juristen og Økonomen 1979: *Den nye lejelovgivning. Information og vurdering*, s. 367.

gen. Bernhard Gomard anfører blandt andet, at vilje/evne-princippet har mistet størstedelen af sin betydning efter indførelsen af reglerne om påkrav. Han mener dog, at vilje/evne-princippet i visse tilfælde stadig kan tillægges betydning i lejeforhold, når det skal vurderes om en forsinkelse må anses for væsentlig.¹³⁹ Finn Haargaard anfører ligeledes, at ”Efter indførelsen af påkravsreglerne må det overordnede udgangspunkt være at betalingsmisligholdelse er væsentlig, således at det er berettiget at ophæve lejemålet, medmindre der foreligger særlige omstændigheder”.¹⁴⁰ Finn Haargaard anfører endvidere, at dette udgangspunkt fraviges i flere tilfælde.¹⁴¹ Princippet ses til stadighed også anvendt i retspraksis, om end i begrænset omfang:

U 1981.921 Ø: Lejer var 12 dage forsinket med betalingen af den årlige leje for to sommerhusgrunde.

Fogedretten vurderede, at forsinkelsen, ”der ikke [kunne] antages at skyldes manglende evne eller vilje”, ikke var væsentlig. Udlejers påstand om udsættelse blev dermed ikke taget til følge.

Østre Landsret tiltrådte fogedrettens kendelse med bemærkning om, at misligholdelsen ikke var væsentlig.

I **U 1983.764 V** havde lejer ikke betalt et påkravsgebyr, jf. lejelovens § 93, stk. 2, og udlejer ville ophæve lejemålet.

Fogedretten lagde vægt på den korte forsinkelse, restancens ringe størrelse og de øvrige omstændigheder, og fandt forsinkelsen uvæsentlig.

Vestre Landsret stadfæstede afgørelsen og udtalte, at der ved sagens afgørelse blev lagt vægt forsinkelsens længde, beløbets ringe størrelse, og at der ikke var oplyst omstændigheder, der tydede på, at ”den manglende rettidige betaling af gebyret [skyldtes] manglende vilje eller evne” hos lejeren til at betale gebyret eller til at betale det rettidigt.

U 1993.32 H: Lejeren skulle betale en efterregulering af en af Huslejenævnet godkendt lejeforhøjelse sammen med lejebetalingen for marts måned.

Fogedretten lagde vægt på, efterreguleringens størrelse. Ligeledes lagde fogedretten vægt på lejeren manglende rettidige betaling i ”denne situation ikke [skyldtes] manglende betalingsevne”, og derfor var den manglende betaling uvæsentlig.

Østre Landsret omstødte fogedrettens kendelse (dissens 2-1).

Højesteret omgjorde landsrettens kendelse, idet Højesteret lagde landsrettens mindretalsbegrundelse til grund for, at ophævelsen var uberettiget. Landsrettens mindretal nævnte ikke lejeren manglende betalingsevne, men lagde vægt på, at kommunen, samme dag som påkravsskrivelsen kom frem, lovede lejeren at betale restancen direkte til udlejer, hvilket lejeren meddelte udlejer.

¹³⁹ Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsret I. del*, s. 117.

¹⁴⁰ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 54 f.

¹⁴¹ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 55.

I U 1981.921 Ø og U 1993.32 H var det kun fogedretten, der tillagde lejerens vilje eller evne vægt. De øvrige instanser kommenterede ikke lejerens betalingsevne. I U 1983.764 V lagde landsretten lejerens manglende vilje og evne til grund for afgørelsen.

6.1. Vilje/evne-princippet

I den juridiske litteratur er der udtrykt forbindelse mellem påkravsreglen og vilje/evne-princippet. Halfdan Krag Jespersen anfører, at det var hensigten med indførelsen af påkravsreglen i lejelovens § 93, stk. 2, i 1975-loven, at »komme bort« fra vilje/evne-princippet som udgangspunkt for ophævelsens berettigelse.¹⁴² Inden indførelsen af påkravsreglen i år 1975 havde retspraksis skabt en vis beskyttelse af lejere, som ved uheld ikke fik betalt leje eller anden pligtig pengeydelse, på trods af at de havde viljen og evnen hertil. Efter indførelsen af påkravsreglen har den lejer, som både kan og vil betale, mulighed herfor, fordi lejerens betalingsfrist forlænges. Peter Mortensen mener deslige, at påkravsreglen giver lejeren en bedre mulighed for at udnytte adgangen til at berigtige restancen inden ophævelsens fremkomst og dermed afskære udlejers ophævelsesmulighed.¹⁴³

I perioden 1975-1979 overlappede vilje/evne-princippet og påkravsreglen hinanden. Påkravsreglen blev i lovforslaget til 1975-loven ledsaget af følgende bemærkning: ”*det må anses for urimeligt, at en lejer, der af uagtsomhed eller anden tilfældig årsag betaler sin leje for sent, uden videre kan miste retten til sin bolig, foreslås det gjort til et vilkår for adgangen til at ophæve lejemål på grund af for sen lejebetaling, at restancen tillige ikke er berigtiget uden ophold efter udlejerens påkrav. [...]. Som følge af kravet om særligt påkrav foreslås bestemmelsen om, at der ved forsinkelse med betalingen skal lægges vægt på lejerens evne og vilje, ophævet*”.¹⁴⁴ Ved indførelsen af påkravsreglen i år 1975 bibeholdte lovgiver dog vilje/evne-princippet. Boligudvalget gav under behandlingen af lovforslaget udtryk for, at påkravsfristen på tre dage var urimelig kort, og at der kunne opstå tilfælde, hvor det ville være urimeligt at ophæve lejemålet.¹⁴⁵ Af denne grund foreslog Boligudvalget, at vilje/evne-princippet vedblev i lejeloven, se også afsnit 2.3.

Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky anfører, at der var problemer i forhold til afgrænsningen af vilje/evne-princippet, hvilket lovgiver formodentlig søgte at undgå ved at indføre påkravsreglen.¹⁴⁶ Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky præciserer ikke nærmere, hvilke afgrænsningsproblemer de refererer til. Da vilje/evne-

¹⁴² Jf. Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2011, lejelovens § 94, stk. 1, note 768.

¹⁴³ Jf. Peter Mortensen: *Landbrugsforpagtning – Misligholdelse af parternes hovedforpligtelser*, s. 610.

¹⁴⁴ Jf. Folketingstidende, 1974-75, 1. samling, tillæg A, spalte 146, jf. Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, bind I, spalte 284.

¹⁴⁵ Jf. Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, bind 1, spalte 284.

¹⁴⁶ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 364 f.

princippet blev udeladt af lejeloven i år 1979 blev det i forarbejderne bemærket, at lejerne havde en tendens til at misforstå vilje/evne-princippet. Lejeren troede således, at der ikke kunne ske ophævelse, hvis lejeren blot havde viljen og evnen til at betale. Der kan således have været afgrænsningsproblemer i forhold til vilje/evne-princippets rækkevidde. Holger Kallehauge, Knud Ehlers og Arne Blom anfører, at anvendelsen af vilje/evne-princippet blev alvorligt indskrænket med indførelsen af påkravsfristen. De anfører således, at *”lejeren må regne med, at den alt overvejende hovedregel bliver, at ophævelseskravet vil blive taget til følge, når der ikke betales rettidigt efter behørigt påkrav”*.¹⁴⁷ På baggrund heraf anfører Holger Kallehauge, Knud Ehlers og Arne Blom, at der efter påkravsreglens indførelse må kræves helt ekstraordinære omstændigheder for at domstolene skal nægte udsættelsesforretningens fremme.¹⁴⁸

Før indsættelsen af henholdsvis vilje/evne-princippet og påkravsreglen i lejeloven havde der knyttet sig en betydelig usikkerhed til betalingsmisligholdelsens væsentlighedsvurdering. Domstolene forsøgte at mindske usikkerheden ved at inddrage subjektive momenter. Med vilje/evne-princippets indsættelse i lejeloven mindskedes en del af usikkerheden, idet det nu blev reguleret, at udlejeren kunne tillægge lejerens vilje eller evne vægt i væsentlighedsvurderingen. Med påkravsreglens indsættelse blev usikkerheden yderligere reduceret. En påkravsskrivelse ville gøre det kendeligt for lejeren, at udlejeren betragtede lejerens misligholdelse som væsentlig, og at der derfor ville ske ophævelse, hvis betalingen ikke blev erlagt inden påkravsfristens udløb. På baggrund heraf syntes der ikke længere at være behov for at inddrage subjektive momenter i samme omfang som tidligere, idet der nu ikke knyttede sig samme usikkerhed til væsentlighedsvurderingen. Dette havde Boligudvalget også forsøgt at forrette ved påkravsreglens indsættelse i lejeloven i år 1975, idet Boligudvalget anførte, at *”som følge af kravet om særligt påkrav foreslås bestemmelsen om, at der ved forsinkelse med betalingen skal lægges vægt på lejerens evne og vilje, ophævet”*.¹⁴⁹ Hermed indikerede Boligudvalget, at der ikke længere var grund til at lægge vægt på subjektive momenter efter indførelsen af påkravsreglen. Lejeren havde med påkravsreglen fået gode muligheder for at rette for sig inden påkravsfristens udløb, og lejeren var bekendt med, at betaling efter denne frist ville være væsentlig. Vilje/evne-princippet blev dog først udeladt af lejeloven i år 1979.

I år 2009 blev påkravsfristen ændret fra tre dage til 14 dage.¹⁵⁰ Formålet hermed var at nedbringe antallet af tvangsudsættelser.¹⁵¹ Spørgsmålet er dog, om fristforlængelsen ikke også i højere grad udvandede brugen af subjektive undskyldende momenter. Med hjemmel i lejeloven er der, som ovenfor i afsnit 3.2.1. nævnt, mulighed for at ud-

¹⁴⁷ Jf. Holger Kallehauge, Knud Ehlers og Arne Blom: *Kommentar til Lejelovene I*, s. 257 og Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 54 f.

¹⁴⁸ Jf. Holger Kallehauge, Knud Ehlers og Arne Blom: *Kommentar til Lejelovene I*, s. 257.

¹⁴⁹ Jf. Folketingstidende, 1974-75, 1. samling, tillæg A, spalte 146, jf. Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, bind I, spalte 284.

¹⁵⁰ Jf. Lov nr. 286 af 15. april 2009 § 2, nr. 1.

¹⁵¹ Jf. Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2011, lejelovens § 93, stk. 2, 1. pkt., note 759.

skyde forfaldsdagen, hvis denne er en lørdag, helligdag eller grundlovsdag, jf. lejelovens § 33, stk. 3, 1. pkt. Ydermere er lejerens betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse stadig rettidig, hvis betalingen sker inden for tre løbedage, jf. lejelovens § 33, stk. 3. Herefter kan udlejeren sende en påkravsskrivelse til lejeren, hvoraf det fremgår, at lejeren har 14 dage til at betale restancen, førend udlejeren er berettiget til at ophæve lejemålet, jf. lejelovens § 93, stk. 2. Betaler lejeren restancen inden påkravsfristens udløb, er udlejeren ikke berettiget til at ophæve lejemålet, jf. lejelovens § 94, stk. 2. Lejeren er på denne måde sikret en lang periode, hvor den eneste konsekvens af lejerens betalingsmisligholdelse er, at lejeren forpligtes til at betale et påkravsgebyr for forsinkelsen med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse. På denne baggrund bliver det svært for lejeren at løfte bevisbyrden for, at lejeren både havde viljen og evnen til at betale, om end betalingen ikke blev erlagt inden påkravsfristens udløb.

6.1.1. Aktualitet

Vilje/evne-princippet synes således, at blive fortrængt af påkravsreglen. I den juridiske litteratur er der dog ikke konsensus om, hvorvidt vilje/evne-princippet stadig skal anvendes i retspraksis. I modsætning til Bernhard Gomard, Finn Haargaard, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, jf. ovenstående afsnit 6., argumenterer Ole Bruun Nielsen, George Wenning, Anne Louise Husen og Tove Flygare for vilje/evne-princippets fortsatte virke. Ole Bruun Nielsen bemærker, at det før lejelovsændringen i år 1979 – i overensstemmelse med det almindelige obligationsretlige princip – udtrykkeligt var søgt præciseret, at begrænsningen i udlejers ophævelsesret ikke skulle gælde, såfremt forsinkelsen skyldtes lejerens manglende vilje eller evne til at erlægge betalingen. Ole Bruun Nielsen fortolker forarbejderne til væsentlighedsbestemmelsen i 1979-loven således, at vilje/evne-princippet stadig forudsættes at indgå i bedømmelsen, idet ændringen af lejeloven på dette punkt ”*nærmest anses for at være af pædagogisk art*”.¹⁵² Ole Bruun Nielsen indikerer dermed, at vilje/evne-princippet gælder, som følge af at det er en almindelig obligationsretlig regel, og at lovgiver blot har udeladt bestemmelsen på grund af de tidligere omtalte misforståelser hos lejerne. George Wenning, Anne Louise Husen og Tove Flygare mener, at den nuværende bestemmelse i lejelovens § 94, stk. 1, er et udtryk for grundsætningen om vilje/evne-princippet, hvorfor betalingsmisligholdelser i et vist omfang accepteres, når der foreligger undskyldende omstændigheder hos lejer.¹⁵³ Anne Louise Husen og Tove Flygare angiver, at ”*Uanset meningen med påkravsbestemmelsen, og den senere ophævelse af bestemmelsen om evne/vilje, har man i praksis bedømt misligholdelsens væsentlighed ud fra en vurdering af, om lejer selv er skyld i, at der ikke er sket betaling rettidigt i forhold til påkravet, eller om den manglende betaling*

¹⁵² Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: *Betalingsforpligtelser i lejeforhold efter lejelovgivningen*, s. 307.

¹⁵³ Jf. Georg Wenning, U 1995B.14: *Betalingsstedet og rettidig betaling*, s. 18, note 3.

for eksempel skyldes de sociale myndigheder, lejers bank eller anden form for misforståelse. Dette må føre til den antagelse, at den tidligere lovbestemmelse om evne/vilje måske altid har været overflødig, idet bestemmelsen om krav til væsentligheden har kunnet anvendes til samme formål”.¹⁵⁴ Denne antagelse antyder, at vilje/evne-princippet kan anvendes i væsentlighedsvurderingen, om end princippet ikke fremgår af bestemmelsens ordlyd.

Som det fremgik af gennemgangen af retspraksis, kapitel 5., er hver enkelt afgørelse konkret, hvorfor det er svært at udlede klare teoretiske retningslinjer for domstolenes anvendelse af væsentlighedsvurderingen. Der kan dog spores en tendens til, at vilje/evne-princippet ikke længere er udgangspunktet, men at domstolene i stedet inddrager subjektive momenter, såsom lejerens sygdom eller tredjemands fejl, når omstændighederne taler for det. Ole Bruun Nielsen anfører således også, at vilje/evne-princippet stadig forudsættes at indgå i vurderingen. Bernhard Gomard angiver i lighed hermed, at der efter omstændighederne kan være brug for at tillægge lejerens vilje og evne til at betale betydning.¹⁵⁵ Retspraksis viser dog, hvordan domstolene gentagne gange lægger vægt på subjektive momenter, som domstolene mener, påvirker bedømmelsen af, om misligholdelsen kan lægges lejereren til last. Som tidligere nævnt rejser dette en diskussion af, hvorvidt disse subjektive momenter reelt er et spørgsmål om lejerens vilje og evne til at betale. Se straks nedenfor.

6.1.2. Øvrige subjektive momenter

Steen Friis Nielsen anfører, at der foreligger en problemstilling vedrørende hvad omfanget af væsentlighedsvurderingen, jf. lejelovens § 94, stk. 1, bør være, og i hvilke situationer lejereren bør kunne påberåbe sig denne bestemmelse. Steen Friis Nielsen begrundet problemstillingen i de situationer, hvor lejereren efter modtagelsen af en ophævelse påberåber sig lejelovens § 94, stk. 1, selvom både restancens størrelse og/eller forsinkelsens længde er væsentlig.¹⁵⁶ Lejereren påberåber sig lejelovens § 94, stk. 1, fordi lejereren mener, at der foreligger undskyldende omstændigheder, og lejereren anvender disse undskyldende omstændigheder som begrundelse for, at betalingen af leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er erlagt rettidigt.

Med vilje/evne-princippets udeladelse af lejeloven synes princippet ikke længere at have sin berettigelse i væsentlighedsvurderingen. Retspraksis anvender dog stadig subjektive momenter, når væsentligheden af en lejers betalingsmisligholdelse skal afgøres. I den tidligere omtalte U 1990.844 V, blev der i væsentlighedsvurderingen lagt vægt på lejerens sygdom. Det samme var tilfældet i U 2003.2619 Ø og U 2006.1864 H.

¹⁵⁴ Jf. Anne Louise Husen og Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 261.

¹⁵⁵ Jf. Ole Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: *Betalingsforpligtelser i leje forhold efter lejelovgivningen*, s. 307 og Bernhard Gomard: *Obligationsret 2. del*, s. 98.

¹⁵⁶ Jf. Steen Friis Nielsen, U 1991B.234: *Om Lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse*, s. 235.

I U 2006.1864 H udtalte Højesteret, at misligholdelsen som udgangspunkt ikke kunne anses for at være af uvæsentlig betydningen på grund af restancens størrelse, misligholdelsens længde og det faktum, at restancen ikke var berigtiget inden ophævelsesskrivelsens fremkomst. Højesteret fremmede dog ikke udsættelsesforretningen henset til lejers sygdoms- og indlæggelsesforløb. Denne afgørelse er typisk for brugen af subjektive momenter, idet udlejereren reelt har grundlaget for at ophæve, men til trods herfor fremmes udsættelsesforretningen ikke. I U 2003.2619 Ø vurderede landsretten, at udlejereren reelt ikke havde været i risiko for ikke at få sin lejebetaling. Landsretten udtrykte ikke direkte vilje/evne-princippet, men landsrettens vurdering af, at udlejereren ikke havde været i risiko for at få lejebetalingen, må formodes at være udtryk for, at lejeren havde vilje og evne til at betale lejen. Lejeren havde ikke tidligere misligholdt med lejen eller anden pligtig pengeydelse, og betalingen af leje blev da også efterfølgende tilknyttet betalingservice. Med sine tidligere og efterfølgende handlinger havde lejeren udvist vilje og evne til at betale lejen, om end lejen ikke faldt rettidigt grundet særlige omstændigheder. I ovenstående kendelser synes der at være en tendens til, at lejers mentale tilstand og sygdom kan afværge en ophævelse, og at disse subjektive momenter kan have en nær relation til lejers vilje og evne til at betale. Steen Friis Nielsen anfører, at ”[hvis] vilje/evne-princippet ikke selvstændigt kan medføre, at lejelovens § 94, stk. 1, finder anvendelse, så kan man i tilfælde, hvor lejeren har en eller flere særlig(e) undskyldende grunde til ikke at have betalt rettidigt, også se på, om udlejereren havde nogen risiko for ikke at få betaling, og dermed nå frem til at misligholdelsen ikke er væsentlig”.¹⁵⁷ Dette er i tråd med Højesterets afgørelse i U 2006.1864 H. Vilje/evne-princippet og udlejerens risiko synes at være to sider af samme sag. Er der ikke risiko for, at udlejereren ikke får sin betaling, må det skyldes, at lejeren har viljen og evnen til at erlægge betalingen.

En anden undskyldelig omstændighed, som domstolene har lagt til grund for misligholdelsens uvæsentlighed er tredjemands fejl. Når det er tredjemands fejl, at der er misligholdt med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, kan tredjemands fejl efter retspraksis ikke lægges lejeren til last. Dette fremgår blandt andet af U 1996.970 V, hvor det var pengeinstituttets fejl, at der ikke var sket betaling rettidigt. Lejer havde i denne sag foretaget fornødne handlinger for at undgå at komme i restance med lejen. Lejer havde dermed udvist vilje og evne til at betale. En lignende situation forelå i U 2011.2400 V, hvor kommunen var skyld i, at lejer kom i restance med lejen. Fogedretten nægtede udsættelsen fremme, og landsretten stadfæstede kendelsen. I FM 2000.12/3 Ø havde lejeren betalt den misligholdte leje, men ikke påkravsgebyret, der knyttede sig hertil. Lejeren havde henvendt sig til Lejernes Landsorganisation, hvor lejeren var blevet informeret om, at lejeren ikke var forpligtet til at betale påkravsgebyret, når blot

¹⁵⁷ Jf. Steen Friis Nielsen, U 1991B.234: *Om Lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse*, s. 236.

lejerens betalte restancen inden påkravsfristens udløb. Blandt andet med henvisning til den urigtige rådgivning fandt fogedretten, at betalingsmisligholdelsen var uvæsentlig. Landsretten tiltrådte fogedrettens kendelse. I de tre foranstående afgørelser havde lejerens reageret aktivt i forhold til at få betalingen erlagt, og dermed udvist vilje og evne til at betale.

Selvom de subjektive momenter efter det obligationsretlige væsentlighedsbegreb ikke bør finde anvendelse, så lader retspraksis muligheden for anvendelse af subjektive momenter og undskyldende omstændigheder stå åben, jf. således U 2009.929 H, hvor Højesteret anfører, ”*Under hensyn til forsinkelsens længde og restancens størrelse og til, at der ikke foreligger særlige undskyldende omstændigheder, som undtagelsesvis kan tages i betragtning, må misligholdelsen anses for væsentlig*”. I FM 2012.85 Ø stadfæstede Østre Landsret fogedrettens kendelse med begrundelsen, at ”*Under hensyn til forsinkelsens længde og restancens størrelse og til, at der ikke forelå særlige omstændigheder, som undtagelsesvis kunne tages i betragtning, måtte misligholdelsen anses for væsentlig*”. I afgørelserne lægges der vægt på, at særlige omstændigheder undtagelsesvist kan komme i betragtning, selvom de objektive momenter i væsentlighedsvurderingen er opfyldt.

Det fremgår af den juridiske litteratur, at der både er fortalere for og modstandere af vilje/evne-princippets fortsatte anvendelse i væsentlighedsvurderingen ved lejerens betalingsmisligholdelse. Til trods for at enkelte afgørelser efter år 1979 har anvendt vilje/evne-princippet, bør princippet ikke længere finde anvendelse i væsentlighedsvurderingen. Ved gennemgangen af retspraksis viste det sig, at en række subjektive momenter kunne føre til, at en ellers væsentlig misligholdelse ikke blev anset som væsentlig. Disse subjektive momenter kunne for eksempel være lejerens sygdom, tredjemand fejl eller hidtidige betalingsmønstre. Selvom lejerens ved disse subjektive momenter kunne have vilje og evne til at forestå betalingen, så syntes momenterne ikke at lade sig klassificere under vilje/evne-princippet. De subjektive momenter kan dermed siges at have afløst vilje/evne-princippet.¹⁵⁸ Med U 2009.929 H synes Højesteret at ville begrænse brugen af subjektive momenter, idet Højesteret i sin afgørelse anførte, at de særlige undskyldende omstændigheder kun undtagelsesvis, skal kunne tages i betragtning.

¹⁵⁸ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 55.

7. Rimelighedsvurdering

I flere af de gennemgåede afgørelser er betingelserne for udlejers ophævelse opfyldt, men til trods herfor sker der ikke ophævelse af lejemålet. Domstolene begrundes tilsidesættelsen af ophævelsen i subjektive momenter. Dette afsnit vil kritisere retspraksis for, at der sker en tilsidesættelse af ophævelsen med hjemmel i lejelovens § 94, stk. 1, til trods for, at domstolene har vurderet, at der foreligger væsentlig misligholdelse.

Som anført i afsnit 5.1.5. skal væsentlighedsvurderingen foretages ud fra de momenter, som er til stede på ophævelsestidspunktet. Retsspraksis kan således kritiseres for at tillægge efterfølgende omstændigheder betydning i væsentlighedsvurderingen. Yderligere kan retspraksis kritiseres for at finde en misligholdelse uvæsentlig på baggrund af disse efterfølgende omstændigheder med hjemmel i lejelovens § 94, stk. 1.

Det er dog ikke kun de efterfølgende omstændigheder, som kan give problemer i forhold til anvendelsen af lejelovens § 94, stk. 1. Efter påkravets indførelse er misligholdelsen pr. definition væsentlig, såfremt lejeren ikke erlægger betalingen inden påkravsfriestens udløb. Som det blev belyst i afsnit 6.1. burde påkravsreglen dermed begrænse brugen af subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen. På baggrund af gennemgangen af retspraksis synes domstolene i stort omfang stadig at tillægge subjektive momenter betydning. I nærværende afsnit vil det blive belyst om, der findes alternativer til at tilsidesætte udlejerens ophævelse, når ophævelsen ud fra subjektive momenter findes urimelig.

7.1. Hensynet til retsfølelsen

I U 2006.1864 H vurderede Højesteret, at betingelserne for ophævelse var opfyldt på tidspunktet for ophævelsesskrivelsens fremkomst. Afgørelsen vedrørte, som tidligere refereret, en andelshaver (lejer), men andelsforholdet blev reguleret af lejelovens regelsæt. Højesteret anførte i afgørelsen, at andelshaveren var i restance med et ikke-ubetydeligt beløb, og at andelshaveren havde været i restance med boligafgiften (lejen) i flere måneder. Højesteret anførte derfor, at *”denne misligholdelse kunne den 10. august 2004 som udgangspunkt ikke anses for at være af uvæsentlig betydning”*. Alligevel bestemte Højesteret, *”at misligholdelsen må anses for at være af uvæsentlig betydning”*, og Højesteret tog andelshaverens påstand, om at sagen skulle afvises, til følge. Højesteret begrundede misligholdelsens uvæsentlige betydning i andelshaverens sygdom og deraf manglende evne til at varetage sine økonomiske interesser. Andelshaveren havde psykiske problemer og var på tidspunktet for ophævelsen svært psykotisk, hvorfor lejeren var blevet indlagt den 17. august 2004. Højesteret fandt, at andelshaveren ikke kun

under indlæggelsen, men også i tiden fra den 1. august 2004 og indtil indlæggelsen havde været ude af stand til at varetage sine økonomiske interesser.

Højesteret vægtede i denne afgørelse andelshaverens interesser højere end andelsboligforeningens (udlejerens) interesser. Der var ingen tvivl om, at andelsboligforeningen på ophævelsetidspunktet var berettiget til at ophæve. Domstolene synes i denne afgørelse at underkende andelsboligforeningens ret, fordi andelshaverens eksklusion (ophævelse) synes at stride mod retsfølelsen.

Det må også antages at være hensynet til retsfølelsen, der i U 2003.2619 Ø fik domstolene til at tilsidesætte udlejerens påstand om ophævelse. I U 2003.2619 Ø havde lejereren boet i lejemålet i 37 år og aldrig tidligere været i restance med huslejen. I slutningen af år 2002 fik lejereren konstateret kræft i tyktarmen og blev opereret. Herefter gik han til efterbehandling og fik smertestillende medicin. Lejerens veninde, som han havde kendt i cirka 30 år fik umiddelbart herefter konstateret lungekræft. Hun var ligeledes indlagt, men blev sendt hjem for at dø. Lejereren passede veninden indtil hendes død. Situationen påvirkede den i forvejen psykisk ustabile lejer kraftigt. Lejereren var af læger karakteriseret som karakterneurotiker og som havende personlighedsforstyrrelse samt maniodepressiv psykose med lange depressive perioder. Lejereren havde desuden i perioder et misbrug af alkohol. Henset til lejerens omstændigheder synes det på denne baggrund urimeligt, at lejer, der gennem 37 år aldrig havde været i restance med betalingen, kunne udsættes af lejemålet. Hensynet til retsfølelsen indikerer dermed, at der i denne situation kan ske en retlig tilsidesættelse af udlejerens ophævelse.

7.1.1. Efterfølgende omstændigheder

Som antaget i diskussionen i afsnit 5.1.5. foretages væsentlighedsvurderingen på ophævelsetidspunktet. I U 2006.1864 H og U 2003.2619 Ø blev der dog også lagt vægt på forhold, som fandt sted efter ophævelsetidspunktet. I U 2003.2619 Ø blev lejerens sygdomshistorie lagt til grund for landsrettens afgørelse. Landsretten lagde også vægt på, at lejereren efter ophævelsen havde truffet aftale med sin bank, om at lejen fremover skulle betales via betalingservice. Denne efterfølgende aftale burde ikke have betydning for landsrettens afgørelse, idet oplysningen ikke forelå på ophævelsetidspunktet. Det er dog interessant, at landsretten bemærker det i sin afgørelse.

I U 2006.1864 H blev andelshaveren ekskluderet den 10. august 2004. Den 17. august 2004 blev andelshaveren indlagt på psykiatrisk hospital, og den 15. september 2004 fik andelshaveren beskikket en værge. Indlæggelsen og beskikkelsen af værgen fandt således sted efter meddelelsen om eksklusionen. Ud fra disse oplysninger fandt Højesteret det godtgjort, at andelshaveren også måtte have været ude af stand til at varetage sine økonomiske interesser i perioden 1. august 2004 og indtil indlæggelsen den 17. august 2004. Dette indikerer, at Højesteret lægger oplysninger til grund for afgørel-

sen, som ikke var kendelige for andelsboligforeningen på ophævelsestidspunktet. Da der således ikke var tale om oplysninger, som var til stede på ophævelsestidspunktet, kan retspraksis kritiseres for at lægge efterfølgende omstændigheder til grund for sin afgørelse.

Antageligvis inddrager domstolene efterfølgende omstændigheder ud fra retspolitiske overvejelser. Retspolitiske overvejelser defineres som den aktivitet, der består i, at man ud fra et vist kendskab til retten påvirker eller forsøger at påvirke retsdannelsen.¹⁵⁹ En ophævelse kan have vidtrækkende konsekvenser for lejerens, og der kan foreligge særlige omstændigheder, som medfører, at domstolene ikke synes, at der bør ske ophævelse til trods for udlejerens berettigelse hertil.

7.2. Betænkighedskriteriet

Et alternativ til de retspolitiske overvejelser kunne være, at fogedretten anvender betænkighedskriteriet. Det vil i det følgende blive undersøgt, om betænkighedskriteriet kan finde anvendelse, når betalingsmisligholdelsen vurderes væsentlig, men fogedretten alligevel ikke ønsker at fremme udsættelsesforretningen, fordi det strider mod retsfølelsen.

Når udlejerens ved lejerens misligholdelse har fremsendt en behørig påkravsskrivelse og en behørig ophævelsesskrivelse, har udlejerens som udgangspunkt hævet lejeaftalen med rette, hvis misligholdelsen er væsentlig. Fraflytter lejerens ikke frivilligt lejemålet, kan udlejerens bede fogedretten om at udsætte lejerens ved en umiddelbar fogedforretning.¹⁶⁰ Når udsættelsesforretningen skal fremmes, er det en betingelse, at kriterierne i retsplejelovens § 597 er opfyldt. Bestemmelsen regulerer, at udlejerens, indenfor de fastsatte rammer i retsplejelovens § 597, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, kan føre bevis for sin ret (bevisekriteriet).¹⁶¹ Finn Haargaard mener, at udlejerens skal kunne godtgøre sin ret, hvis udlejerens ønsker udsættelsesforretningens fremme, idet hensynet til lejerens i denne situation bør veje tungere end reglen om sikkerhedsstillelse. Derudover er det en betingelse, at fogedretten finder det ubetænkeligt at fremme sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3, (betænkighedskriteriet).¹⁶²

Tidligere blev betænkighedskriteriet ikke anvendt så ofte i sager om betalingsmisligholdelse. Dette skyldtes, at retsplejelovens § 597, stk. 3, 1. led, indeholdt en henvisning til retsplejelovens § 226, stk. 1, nr. 1-5, som ændret ved lov nr. 538 af 8. juni 2006. Fogedretten kunne inden lovændringen henvise sager af principiel karakter og sager af indgribende betydning for en part til landsretten, jf. retsplejelovens § 226, stk.

¹⁵⁹ Jf. Louise Faber: *Afståelsesret og andre former for lejerskifte*, s. 26.

¹⁶⁰ Jf. Lars Henrik Gam Madsen, U 2012B.126: *Udsættelsesforretninger i sager om betalingsmisligholdelse – umiddelbare fogedforretningers retskraft og anfægtelighed*, s. 126.

¹⁶¹ Jf. Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen: *Fogedsager*, s. 695.

¹⁶² Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 122 ff.

1, nr. 1 og 3. Efter ændringen er nr. 3 udgået, mens ordlyden af nr. 1 er bibeholdt i retsplejelovens § 226, stk. 1.¹⁶³ Dette åbner for en større anvendelse af betænkighedskriteriet, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3, 2. led, fordi fogedretten nu kan finde det betænkeligt at fremme sager med mere eller mindre indgribende betydning for en part.

I forhold til lejesager om betalingsmisligholdelse har fogedretten nærmest karakter af specialret.¹⁶⁴ Dette betyder, at fogedretten ofte bedes tage stilling til væsentlighedsvurderingen, jf. lejelovens § 94, stk. 1. Det er en forudsætning for ophævelse, at misligholdelsen ikke er uvæsentlig, men Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen finder det bemærkelsesværdigt, at der så ofte opstår spørgsmål om hvorvidt væsentlighedsvurderingen udelukker ophævelse. Forfatterne anfører, at påkravsreglen, og særligt forlængelsen af fristen fra tre til 14 dage, måtte forventes at reducere den usikkerhed, der tidligere knyttede sig til væsentlighedsvurderingen.¹⁶⁵

7.2.1. Konkret vurdering

Betænkighedskriteriet kan anvendes såfremt fogedretten finder det betænkeligt at fremme sagen af andre grunde end de grunde, der er reguleret i retsplejelovens § 597, stk. 3, 1. led. Fogedretten foretager således en konkret vurdering af, om sagen vil få en mere forsvarlig behandling, hvis den blev behandlet ved en anden instans, der kan foretage en mere omfattende prøvelse af sagen. Halfdan Krag Jespersen anfører, at det ikke er muligt, at gøre betænkighedskriteriet operationelt ud fra nogle enkle og klare parametre, fordi betænkighedskriteriet knytter sig til en skønsvurdering.¹⁶⁶ Anvendelse af betænkighedskriteriet sker derfor på baggrund af en helhedsvurdering, hvori der indgår en række faktorer, der kan forekomme i forskellige kombinationer og have vekslende styrke. Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen nævner, at en af faktorerne eksempelvis kunne bestå i, om sagen falder indenfor et område, hvor fogedretten har karakter af specialret, således som det for eksempel er tilfældet med sager om misligholdelse af betalingsforpligtelsen. En anden faktor kunne være om alternativet til fogedforretningen er domssag under medvirken af lægdommere, for eksempel boligretten. Endnu en faktor kunne være udsættelsesforretningens mere eller mindre indgribende betydning for lejeren.¹⁶⁷

I U 2009.929 H bemærkede fogedretten, at kriterierne for ophævelse var til stede. Fogedretten bemærkede hertil, at ”*uanset dette forhold finder retten imidlertid ikke, at betalingsmisligholdelsen er væsentlig*”. Fogedretten indikerede hermed, at der som ud-

¹⁶³ Jf. Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen: *Fogedsager*, s. 706 f.

¹⁶⁴ Jf. Helle Larsen, T:BB 2001.151: *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?*, pkt. I, 1 og Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen: *Fogedsager*, s. 713 f.

¹⁶⁵ Jf. Holger Kallehauge, Knud Ehlers og Arne Blom: *Kommentar til Lejelovene I*, s. 257 og Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen: *Fogedsager*, s. 714.

¹⁶⁶ Jf. Halfdan Krag Jespersen, T:BB 2001.126: *Lejerens modregningsret eller udlejerens ophævelsesadgang?*, pkt. 2.1.1.

¹⁶⁷ Jf. Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen: *Fogedsager*, s. 707 ff.

gangspunkt var grundlag for ophævelse, men der forelå særlige omstændigheder, hvorefter der alligevel ikke kunne ske ophævelse. Fogedretten lagde i afgørelsen vægt på, at lejeren efter forfaldsdagen havde forsøgt at betale det skyldige beløb. Lejer havde således overført det fornødne beløb til sin konto, hvorefter lejer regnede med, at der ville ske betaling, men ubekendt lejeren blev pengene ikke overført til udlejer. Da lejeren modtog ophævelsesskrivelsen, kontaktede lejeren straks udlejer, og restancen blev herefter betalt førstkommande hverdag. Lejeren gjorde i sine anbringender gældende, at konsekvenserne af en ophævelse ikke stod mål med misligholdelsens karakter. Lejeren antydede hermed, at udsættelsesforretningen ville have indgribende betydning for lejeren. Dette indikerede, at det kunne være betænkeligt at fremme sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3, 2. led. Anderledes taler det imod brugen af betænkighedskriteriet, at fogedretten er specialret ved afgørelser om lejerens betalingsmisligholdelse. Fogedretten er således kompetent til at foretage en væsentlighedsvurdering. Spørgsmålet er dog, om fogedretten i denne afgørelse foretager en vurdering, som rækker videre end fogedrettens kompetencer. Fogedretten indikerede således, at der var grundlag for ophævelse, men det faktum, at fogedretten fandt misligholdelsen uvæsentlig, antyder, at ophævelsen var så indgribende over for lejeren, at det ville være urimeligt at ophæve. Der kan derfor stilles spørgsmål ved, om fogedretten i stedet for at have afvist udlejerens påstand burde have fundet det betænkeligt at fremme sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3, 2. led. Sagen blev efterfølgende kæret til landsretten og Højesteret. Begge instanser fandt, at sagen skulle fremmes.

Spørgsmålet er dog også om betænkighedskriteriet reelt kan anvendes i en situation som den ovenstående. Betænkighedskriteriet kan ifølge Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen anvendes ved vanskelige bevisbedømmelses- og fortolknings spørgsmål.¹⁶⁸ Sagens omfang har endvidere vist sig at have betydning for, om fogedretten er kvalificeret til at træffe afgørelse. Således blev det i U 1995.788 V afgjort, at fogedretten ikke havde været kompetent til at træffe afgørelse på grund af sagens karakter og omfang. I sager om betalingsmisligholdelse vil betænkighedskriteriet ofte blive anvendt ved tvivlsspørgsmål om lejerens påståede modregningskrav, som er til hinder for gennemførelse af en umiddelbar fogedforretning.

I U 2009.929 H forelå der hverken vanskelige bevisbedømmelses- eller fortolknings spørgsmål, idet fogedretten efter en prøvelse af udlejerens påstand indikerede, at ophævelsen som udgangspunkt kunne gennemføres. En anvendelse af betænkighedskriteriet i denne situation ville dermed medføre, at der skete en tilsidesættelse af ophævelsen, hvilket ikke må være tiltænkt som anvendelsesområdet for betænkighedskriteriet. Fogedretten er netop gjort til specialret for, at fogedretten i sager om betalingsmis-

¹⁶⁸ Jf. Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindencrone Petersen: *Fogedsager*, s. 707.

ligholdelse kan tage stilling til faktum, uanset at dette måtte være af betydeligt omfang, og til jus, uanset at dette måtte indebære en vurdering af komplicerede retlige problemstillinger.¹⁶⁹

7.3. Aftalelovens § 36

Et andet alternativ til domstolenes retspolitiske overvejelser er, at anvende hjemlen i aftalelovens § 36 til at begrunde domstolenes tilsidesættelse af udlejerens ophævelse, til trods for at kriterierne for ophævelse er til stede.

Det generelle anvendelsesområde for aftalelovens § 36 gør, at bestemmelsen også kan anvendes i lejeretlige problemstillinger. Det følger af aftalelovens § 36, stk. 1, at *”en aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler”*. Aftalelovens § 36 bliver dog sjældent anvendt i den lejeretlige disciplin. Det skyldes navnlig, at lovgiver ofte har reageret mod urimelig aftalepraksis ved at gennemføre ufravigelige specialregler, der gjorde sådanne aftaler ugyldige. Dette er også årsagen til, at lejelovgivningen indeholder flere specielle ugyldighedsregler, herunder præceptive regler. Disse specialregler finder anvendelse frem for aftalelovens § 36. Konsekvensen af lejelovens specialregler bliver derfor, at der efterlades et mindre spillerum for at benytte aftalelovens § 36 som beskyttelsesregel for lejeren, hvorimod aftalelovens § 36 i højere grad kan have betydning som beskyttelsesregel for udlejeren.¹⁷⁰

Lovgiver har forsøgt at ændre på den begrænsede anvendelse af aftalelovens § 36 i lejelovgivningen ved eksplicit at inddrage aftalelovens § 36 i erhvervslejelovens § 7.¹⁷¹ Bestemmelsen blev indsat med det formål, at give parterne større mulighed for frit at aftale vilkår for lejeaftalen.¹⁷² Det følger herefter af erhvervslejelovens § 7, at *”en lejeaftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36”*.

Når domstolene alternativt kan anvende rimelighedsbetragtningen efter aftalelovens § 36 – fordi det vil stride mod retsfølelsen at udsætte den misligholdende lejer – er det ikke med det formål at tilsidesætte aftalen mellem lejeren og udlejeren. Det er derimod retshandlen, som domstolene kan underkende efter aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt., fordi det ville være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre retshandlen gældende. Hvis domstolene, efter en vurdering af de forhold, der lægges lejeren til last, finder, at misligholdelsen er væsentlig, men samtidig synes, at det grundet særlige omstændigheder, vil være urimeligt at udsætte lejeren af lejemålet, kan domstolene anvende aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt. Domstolene kan således anvende lejelovens § 94,

¹⁶⁹ Jf. Finn Haargaard: *Lejefogedsager*, s. 125.

¹⁷⁰ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 78.

¹⁷¹ Jf. Karin Laursen: *Erhvervslejeret*, s. 44 f.

¹⁷² Jf. Tove Flygare: *Erhvervslejeloven i praksis*, s. 17.

stk. 1, til at vurdere om misligholdelsen var uvæsentlig. Er dette ikke tilfældet kan domstolene dernæst anvende aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt., hvis domstolene vurderer, at det vil være urimeligt at gennemføre retshandlen.

Der kan skelnes mellem to situationer, hvor aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt., kan tænkes at finde anvendelse. I det ene tilfælde kan aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt., anvendes, når domstolene lægger efterfølgende omstændigheder til grund for misligholdelsens uvæsentlighed. Væsentlighedsvurderingen foretages på ophævelsestidspunktet, og det bør derfor ikke være muligt at inddrage efterfølgende omstændigheder i væsentlighedsvurderingen, jf. lejelovens § 94, stk. 1. Med aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt., vil domstolene have mulighed for at tilsidesætte ophævelsen på baggrund af en rimelighedsvurdering, hvor de efterfølgende omstændigheder kan inddrages.

Det andet tilfælde, hvor retspraksis kan kritiseres for anvendelsen af lejelovens § 94, stk. 1, til at foretage en tilsidesættelse af udlejerens ophævelse er i den foreliggende retspraksis efter år 1975. I år 1975 blev påkravsreglen indsat i lejeloven. Med påkravsreglen burde det pr. definition være væsentlig misligholdelse, hvis lejereren ikke berigtigede restancen inden påkravsfristens udløb. Påkravsreglen burde således have medført en begrænsning i anvendelsen af subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen. Retspraksis efter år 1975 synes dog ikke at være tilbageholdende med at anvende subjektive momenter til at tilsidesætte udlejerens ophævelse. Dette kan skyldes, at domstolene reelt foretager en rimelighedsvurdering.

7.3.1. Realitet

Som udgangspunkt vil det imidlertid ikke være urimeligt at udsætte en lejer af lejemålet, hvilket begrænser anvendelsen af aftalelovens § 36. Rimelighedsvurderingen er dog ligesom væsentlighedsvurderingen ikke et operationelt begreb, der kan indsnævres til en eksakt definition. Hvad der må betragtes som rimeligt beror som udgangspunkt på personlige vurderinger. I denne henseende er rimelighedsvurderingen således et godt alternativ til afgørelser, der strider mod retsfølelsen, idet hensynet til retsfølelsen også må baseres på personlige vurderinger. Da det ikke er muligt at præcisere indholdet i en rimelighedsvurderingen, må vurderingens indhold fastlægges ud fra visse relevante hensyn, som i den konkrete rimelighedsvurdering skal afvejes mod hinanden.¹⁷³ Dette kunne for eksempel være et hensyn til, om misligholdelsen er proportional med konsekvenserne af en ophævelse.

I lejeloven er der allerede hjemmel til at foretage en rimelighedsvurdering, om end denne ikke foretages på baggrund af aftalelovens § 36. Det gælder således for udlejerens opsigelse af lejereren, at ”*opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold*”, jf. lejelovens § 84, litra b. Denne rimelighedsvurdering er en retlig standard, hvor indholdet skal fastlægges gennem retspraksis, ligesom det er tilfældet med væsent-

¹⁷³ Jf. Mads Bryde Andersen: *Grundlæggende aftaleret*, s. 437.

lighedsbegrebet.¹⁷⁴ Når udlejerens ønsker at opsiges lejemålet, skal der være en lovreguleret opsigelsesgrund, jf. lejelovens § 83, stk. 1, ligesom udlejerens ved ophævelse kun kan hæve, hvis der foreligger en af de i lejelovens § 93 oplyste grunde. Udlejerens opsigelsesadgang er dog begrænset efter lejelovens § 84, litra b, idet der skal foretages en rimelighedsvurdering af opsigelsen. På samme måde er udlejerens ophævelsesadgang begrænset af lejelovens § 94, stk.1, der efter en væsentlighedsvurdering kan tilsidesætte udlejerens ophævelse.

Lejeren kan gøre indsigelser overfor opsigelsen og indbringe sagen for domstolene, som da vil tage stilling til, om opsigelsen var rimelig og dermed berettiget. I rimelighedsvurderingen indgår subjektive momenter, såsom alder og helbredstilstanden hos henholdsvis lejer og udlejer.¹⁷⁵ Af denne grund er det nærliggende at antage, at domstolene reelt også anvender en rimelighedsvurdering, når de skal vurdere, hvor kvalificerende en misligholdelse af leje eller anden pligtig pengeydelse er. I sager om udlejerens ophævelse vurderer domstolene for eksempel også lejerens sygdom. Det skal dog påpeges, at der er stor forskel på situationen, hvor lejemålet bliver opsagt, og hvor lejemålet bliver ophævet. Rimelighedsvurderingen ved udlejerens opsigelse anvendes for at afgøre om opsigelsen er berettiget. I sager om udlejerens ophævelse har domstolene afgjort, at lejeren har misligholdt aftalen, og at der således kan ske ophævelse. Rimelighedsvurderingen i disse tilfælde vil således blive brugt for at tilsidesætte ophævelsen, til trods for at den er berettiget. Rimelighedsvurderingen ved opsigelse og ophævelse kan derfor ikke sammenholdes.

Lejeloven indeholder mange præceptive regler, for at sikre lejeren bedst muligt, da lejeren ofte er den svage part i aftaleforholdet. I overensstemmelse hermed er det kun rimeligt, at domstolene diskuterer, hvorvidt omstændighederne gør, at lejeren reelt skulle opsiges eller ej, for dermed at sikre lejeren den bedste beskyttelse. I denne afhandling er det en forudsætning for behandlingen af problemstillingerne, at lejeren har misligholdt, hvorfor der kan argumenteres for, at lejeren ikke skal nyde samme beskyttelse. Ydermere har lejeren ved betalingsmisligholdelse modtaget et påkrav, som har givet lejeren mulighed for at rette for sig. Dette bør således også begrænse mængden af subjektive momenter, der kan indgå i væsentlighedsvurderingen.

Der synes således ikke at være belæg for at bruge lejelovens § 84, litra b, om rimelighedsvurderingen, til at statuere, at der også bør anvendes en rimelighedsvurdering med lejerens misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse.

Rimelighedsvurderingen kan derimod anvendes, fordi domstolene ikke finder, at lejerens betalingsmisligholdelse står mål med den konsekvens, som ophævelsen er. Hvis

¹⁷⁴ Jf. Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2011, lejelovens § 84, litra b, note 681.

¹⁷⁵ Jf. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, s. 333 f. og Anne Louise Husen og Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 66.

udlejerens ophæver lejemålet, skal lejerens fraflytte straks, jf. lejelovens § 95. Lejerens skal forlade sit hjem og finde en anden bolig, som måske ikke ligger i det område, hvor det ophævede lejemål ligger. Lejerens kan have stor tilknytning til sit lejemål, idet det jo er lejerens hjem. Ligeledes kan lejerens have stor tilknytning til området, hvor lejemålet ligger. Hvis lejerens skal fraflytte det lejede, kan det foruden økonomiske konsekvenser således have personlige konsekvenser for lejerens. I U 2003.2619 Ø havde lejerens boet i lejemålet i 37 år uden tidligere at være i restance med betaling af lejen. Det må således formodes, at lejerens havde en vis tilknytning til lejemålet, idet lejemålet havde fungeret som lejerens hjem de sidste 37 år. Lejerens og lejerens veninde blev begge ramt af svær sygdom, og lejerens veninde døde. Lejerens havde derfor svært ved at overskue sit økonomiske tarv. Antageligvis har domstolene derfor vurderet, at det var urimeligt, at lejerens skulle miste sit hjem, særligt når det henses til, at lejerens rent faktisk betalte restancen kort tid efter venindens død. Landsretten valgte dog at tilsidesætte ophævelsen som følge af uvæsentlig betalingsmisligholdelse, og ikke som følge af en rimelighedsvurdering, jf. aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt.

Selvom det som udgangspunkt ikke er urimeligt at ophæve lejemålet ved lejerens misligholdelse, så kan der således være tilfælde, hvor konsekvenserne af ophævelsen ikke synes at være proportionale med lejerens forseelse. I disse tilfælde vil domstolene kunne anvende aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt. til at tilsidesætte udlejerens ophævelse, selvom ophævelsen som udgangspunkt er væsentligt efter lejelovens § 94, stk. 1.

8. Retsvirkninger

En udlejers ophævelse er uberettiget, når kriterierne for ophævelse ikke er til stede på ophævelsestidspunktet. Dette kapitel vil kort beskrive retsvirkningerne af udlejerens uberettigede ophævelse.

Konsekvensen af udlejerens berettigede ophævelse er, at lejeaftalen bortfalder uden varsel. Dette står i modsætning til udlejerens opsigelse af lejer, hvor lejer som udgangspunkt bevarer sit opsigelsesvarsel. Når udlejerer hæver lejeaftalen, skal lejer straks fraflytte og betale leje og andre faste udgifter for tiden, indtil lejer kunne fraflytte med sædvanligt varsel, jf. lejelovens § 95, stk. 1, 1. pkt. Lejer skal derudover erstatte ethvert økonomisk tab, som udlejerer måtte lide, herunder også omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede, hvis det er nødvendigt at rekvirere fogedrettens hjælp til at udsætte lejer, jf. lejelovens § 95, stk. 1, 2. pkt.

Er ophævelsen derimod uberettiget kan lejer gøre brug af misligholdelsesbeføjelser, fordi udlejerer ved en uberettiget ophævelse misligholder lejeaftalen. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky anfører, at *”hæver man en aftale under påberåbelse af et forhold, som en efterfølgende ret ikke bedømmer som en misligholdelse, må denne ophævelse i sig selv betragtes som en uberettiget annulation [...] og dermed som en misligholdelse, der i sig selv giver modparten ret til at iværksætte misligholdelsesbeføjelser”*.¹⁷⁶ Ved at ophæve lejeaftalen indtager udlejerer en standpunktsrisiko, idet udlejerer hævder at være berettiget til at hæve lejeaftalen. Hvis domstolene senere afgør, at kriterierne for udlejerens ophævelse ikke var til stede på ophævelsestidspunktet, har udlejerer ophævet lejeaftalen uberettiget, og dette giver lejer misligholdelsesbeføjelser. Lejer kan efter de almindelige obligationsretlige principper, som også finder anvendelse inden for lejeretten, ophæve (kontraophæve), kræve naturalopfyldelse og/eller kræve erstatning. Lejer er berettiget til at (kontra)ophæve lejeaftalen og kræve erstatning for de udgifter, som lejer påføres som følge af udlejerens misligholdelse – det kunne for eksempel være flytteomkostninger. Lejer kan også vælge at kræve naturalopfyldelse. Hvis lejer kræver naturalopfyldelse har lejer ret til at forblive i lejemålet eller kræve sig genindsat i lejemålet. Der kan dog opstå en tvist, hvis udlejerer har genudlejet lejemålet i strid med den ret, der tilkommer lejer. Denne konflikt må løses af de tingsretlige regler om vindikation og ekstinktion, og også herved kan der opstå erstatningsretlige krav.¹⁷⁷ Lejerens kontraophævelse og krav på naturalopfyldelse behandles ikke yderligere i denne afhandling.

¹⁷⁶ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 187.

¹⁷⁷ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 187 og s. 210 og Lars Henrik Gam Madsen, T:BB 2010.3: *Udlejers uretmæssige ophævelse*, pkt. 3.

8.1. Erstatningsansvar

Udlejeren kan som nævnt også blive erstatningsansvarlig over for lejeren, som følge af at lejeren kan lide økonomisk tab ved den uberettigede ophævelse. I henhold til Lars Henrik Gam Madsen handler den part, som hæver uberettiget, erstatningspådragende, og ”*Det må antages, at ansvar ifaldes på objektivet grundlag, når ophævelsen er uberettiget*”.¹⁷⁸ Morten Midtgaard Fogt kritiserer Lars Henrik Gam Madsens antagelse om, at ansvaret ifaldes på objektivet ansvar. Morten Midtgaard Fogt anfører, at Lars Henrik Gam Madsens antagelse, om at den part, der hæver uberettiget, handler ansvarspådragende, må være korrekt, ”*da faktisk vildfarelse og undskyldende uvidenhed som udgangspunkt ikke disculperer. Den uberettigede ophævelse er som altovervejende hovedregel culpøs og/eller erstatningspådragende ifølge det strenge ansvar i henhold til Kbl § 24 (analogt). Ansvarsgrundlaget kan imidlertid næppe, som af [Lars Henrik Gam Madsen] hævdet [...], bero på et “objektivt grundlag”*”.¹⁷⁹ Morten Midtgaard Fogt mener, at ”*ansvaret ved en uberettiget ophævelse er strengt (objektiveret), men næppe rent objektivet*”.¹⁸⁰ Peter Mortensen angiver, at ”*en uberettiget ophævelse [...] er [...] en klar misligholdelse af aftalen, der berettiger medkontrahenten til erstatning for tab*”.¹⁸¹ Bernhard Gomard anfører, at ”*en vildfarelse, som er begrundet i en urigtig retlig vurdering, fritager hverken debitor for ansvar efter objektive erstatningsregler eller efter culpereglen*”.¹⁸²

I den juridiske litteratur er der således enighed om, at en part, der ophæver en aftale uberettiget, er erstatningsansvarlig. Denne antagelse kan tilsluttes, idet den udlejer, der overfor lejeren gør ophævelse gældende, også må bære risikoen for, at ophævelsesbeføjelsen er holdbar.¹⁸³ Det må derfor antages, at udlejeren er erstatningsansvarlig, når domstolene, efter at have foretaget en vurdering af betalingsmisligholdelsens væsentlighed, afgør, at udlejerens ophævelse ikke var berettiget. Dette kom til udtryk i T:BB 2009.373 V, hvor boligretten udtalte, at det kan ”*lægges til grund, at udlejeren med urette har ophævet [lejerens] lejemål. Udlejeren har som følge heraf pligt til at erstatte [lejeren] de udgifter, som udflytningen og indflytningen i det nye lejemål har påført [lejeren], og udlejeren skal derfor erstatte [lejeren] de påberåbte udgifter*”.

De ovenfor citerede forfattere er dog ikke enige om, om ansvarsgrundlaget er objektivet, eller om der er tale om ansvar efter culpereglen. Som udgangspunkt bør de al-

¹⁷⁸ Jf. Lars Henrik Gam Madsen, T:BB 2010.3: *Udlejers uretmæssige ophævelse*, pkt. 3.3.

¹⁷⁹ Jf. Morten Midtgaard Fogt, ET 2010.21: *Modregningens dilemma - om modregning som opfyldelses-surrogat, modregningsbetingelser og modregningstatuttet*, pkt. 3.2.

¹⁸⁰ Jf. Morten Midtgaard Fogt, ET 2010.21: *Modregningens dilemma - om modregning som opfyldelses-surrogat, modregningsbetingelser og modregningstatuttet*, pkt. 3.2.

¹⁸¹ Jf. Peter Mortensen, T:BB 2004.95: *Annulation af uopsigelige lejeaftaler – en kommentar til T:BB 2002.211 Ø*, pkt. 2.2.

¹⁸² Jf. Bernhard Gomard: *Obligationsret 3. del*, s. 21.

¹⁸³ Jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I – Ydelsen Beføjelser*, s. 187.

mindelige erstatningsretlige principper finde anvendelse, hvor der ikke foreligger en særlig regel, som regulerer forholdet. Udlejerenes standpunktsrisiko medfører dog utvivlsomt, at udlejeren bliver erstatningsansvarlig, hvis betingelserne for ophævelse ikke viser sig at bestå. På denne måde kan udlejeren ved en uberettiget ophævelse ikke undgå at blive erstatningsansvarlig, hvorfor det tilnærmelsesvist må være et objektivi ansvar, som udlejeren ifalder.

I det tilfælde, hvor udlejeren bliver ansvarlig for uberettiget ophævelse ifalder udlejeren dog også erstatningsansvar i henhold til retsplejelovens § 505, stk. 1, idet bestemmelsen angiver, at *”den, som har anmodet om tvangsfuldbyrdelse af en fordring eller et krav, som viser sig ikke at bestå, skal betale skyldneren erstatning for tab. Sådant et ansvar påhviler ligeledes fordringshaveren, hvis der i øvrigt ved fogedretten er truffet foranstaltninger til tvangsfuldbyrdelse, uden at betingelserne herfor har været til stede, og dette kan lægges fordringshaveren til last”*. I tilfælde hvor domstolene afgør, at udlejeren har hævet uberettiget, har udlejeren intet bestående krav, og udlejeren ifalder derfor erstatningsansvar efter retsplejelovens § 505, stk. 1. Dette ansvar er objektivi.¹⁸⁴

Anderledes er retsvirkningerne, hvis udlejerenes ophævelse bliver tilsidesat med hjemmel i aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt. Misligholdelsen vil i så fald stadig være væsentlig, ligesom de øvrige betingelser for ophævelse vil være til stede. Ophævelsen er derfor berettiget, men tilsidesat fordi det vil være urimeligt at gøre ophævelsen gældende. Udlejeren har således ikke ophævet lejemålet uberettiget og misligholdt aftalen mellem lejer og udlejer. Af denne grund kan udlejeren ikke ifalde et erstatningsansvar som følge af de almindelige erstatningsretlige regler.

Udlejeren kan heller ikke blive erstatningsansvarlig efter reglen i retsplejelovens § 505, stk. 1. Ifølge ordlyden af denne bestemmelse finder retsplejelovens § 505, stk. 1, anvendelse, når udlejerenes krav viser sig ikke at bestå. I tilfælde af en tilsidesættelse af ophævelsen på baggrund af en rimelighedsvurdering, består udlejerenes krav til stadighed, om end kravet er blevet tilsidesat, fordi det ville være urimeligt at gøre ophævelsen gældende.

Det er således ikke uden betydning med hvilken hjemmel udlejerenes ophævelse tilsidesættes, idet retsfølgerne for henholdsvis udlejeren og lejeren er forskellige.

¹⁸⁴ Jf. Lars Henrik Gam Madsen, T:BB 2010.3: *Udlejers uretmæssige ophævelse*, pkt. 3.3.

9. Konklusion

I afhandlingen er lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejerens manglende betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse blevet belyst. Væsentlighedsvurderingen er blevet undersøgt på baggrund af den historiske udvikling af lejelovens § 94 og lejelovens § 93, stk. 1, litra a, og stk. 2, juridisk litteratur og retspraksis. På baggrund heraf drages følgende konklusioner:

I henhold til de almindelige obligationsretlige principper og lejeloven foreligger der betalingsmisligholdelse, hvis lejerer ikke erlægger leje eller anden pligtig pengeydelse til rette tid, på rette sted, med rette middel og til rette modtager. Pligtig pengeydelse er enhver pengeforpligtelse, som påhviler lejerer, samt accessorier hertil.

Udlejerer kan hæve lejeaftalen som følge af lejerens forsinkede betaling med leje eller anden pligtig pengeydelse, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a. Udlejerers ret til at ophæve lejeaftalen er dog betinget. Udlejerer skal afgive et behørigt påkrav, jf. lejelovens § 93, stk. 2, 1. pkt. Påkravet må først afgives efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeaftalen ophæves, hvis ikke restancen berigtiges »senest 14 dage« efter påkravets fremkomst til lejerer. Berigtiger lejerer ikke restancen inden påkravsfristens udløb, kan udlejerer ophæve lejemålet ved at afgive en behørig ophævelsesskrivelse.

Efter de almindelige obligationsretlige principper kan en aftale ikke ophæves på grund af forsinket betaling, når forsinkelsen er uvæsentlig for medkontrahenten. Lejeloven følger den almindelige obligationsret, hvorefter lejeaftalen ikke kan ophæves, hvis de forhold, der lægges lejerer til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning, jf. lejelovens § 94, stk. 1. Væsentlighedsbegrebet er en retlig standard, som påvirkes af flere momenter, men som ikke lader sig fastlægge ved en entydig definition, og derfor er det nødvendigt at vurdere de konkrete omstændigheder, for den aftale der bedømmes.

I henhold til det obligationsretlige væsentlighedsbegreb er det afgørende for væsentlighedsvurderingen, om det var kendeligt for den misligholdende part, at misligholdelsen var væsentlig for medkontrahenten. I lejeretten afgiver udlejerer et påkrav, og gør det dermed kendeligt for lejerer, at udlejerer vil betragte lejerens manglende betaling som væsentlig, hvis lejerer ikke berigtiger restancen inden påkravsfristens udløb.

I overensstemmelse med obligationsretten er det lejeretlige væsentlighedsbegreb som udgangspunkt en objektiv vurdering. I retspraksis har der således udviklet sig to objektive momenter, som domstolene anvender, når betalingsmisligholdelsens væsentlighed skal vurderes. Dette er »restancens størrelse« og »misligholdelsens længde«. I henhold til retspraksis indgår disse to momenter i en helhedsvurdering, hvor også subjektive momenter inddrages. »Misligholdelsens længde« beregnes fra det tidspunkt, hvor ophævelsesskrivelsen er kommet frem til lejerer. Der kan dog være mulighed for

at inddrage perioden før ophævelsestidspunktet således, at selve korte fristoverskridelser efter ophævelsestidspunktet kan være væsentlige.

I perioden 1951-1979 havde domstolene hjemmel i lejeloven til at tillægge subjektive momenter vægt i væsentlighedsvurderingen. Det fremgik således af lejeloven, at domstolene i væsentlighedsvurderingen kunne tillægge lejerens vilje eller evne vægt. Vilje/evne-princippet blev udeladt af lejeloven i år 1979, og princippet finder herefter ikke længere anvendelse i væsentlighedsvurderingen. Princippet er dog blevet afløst af andre subjektive momenter, som undtagelsesvist kan anvendes ved særlige undskyldende omstændigheder.

Påkravsreglens indførelse i lejeloven i år 1975 giver den lejer som vil og kan betale mulighed herfor, ligesom påkravet gør det kendeligt for lejeren, at en manglende betaling efter påkravsfristens udløb er væsentlig for udlejeren. En manglende betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse efter påkravsfristens udløb er derfor pr. definition væsentlig. På denne baggrund bør domstolene i mindre omfang anvende subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen. Domstolene skal dog undtagelsesvist have mulighed for at inddrage subjektive momenter ved særlige undskyldende omstændigheder.

Efter en gennemgang af retspraksis kan det dog konkluderes, at domstolene efter påkravsreglens indførelse til stadighed – og ikke kun undtagelsesvist – lægger vægt på subjektive momenter, når domstolene skal vurdere betalingsmisligholdelsens væsentlighed. Domstolene inddrager blandt andet subjektive momenter såsom lejerens sygdom, tredjemands fejl og lejerens tidligere betalingsadfærd i væsentlighedsvurderingen.

På baggrund af gennemgangen af retspraksis kan det endvidere konstateres, at domstolene anvender lejelovens § 94, stk. 1, til at tilsidesætte udlejers ophævelse, til trods for at betalingsmisligholdelsen er fundet væsentlig efter selv samme bestemmelse. Denne kritisable anvendelse af lejelovens § 94, stk. 1, kan inddeles i to situationer:

I den første situation viser retspraksis, at domstolene i nogle tilfælde i væsentlighedsvurderingen tillægger subjektive momenter, der er indtrådt efter ophævelsestidspunktet, betydning. Væsentlighedsvurderingen skal foretages på ophævelsestidspunktet, og retspraksis kan derfor kritiseres for at lægge efterfølgende omstændigheder til grund for betalingsmisligholdelsens uvæsentlighed, jf. lejelovens § 94, stk. 1.

I den anden situation kan det på baggrund af retspraksis konkluderes, at domstolene ikke er tilbageholdende med at statuere, at lejerens misligholdelse er uvæsentlig, til trods for at lejeren har haft mulighed for at berigtige restancen inden påkravsfristens udløb. Dette indikerer, at domstolene reelt foretager en rimelighedsvurdering efter aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt., idet domstolene synes at inddrage subjektive momenter til at tilsidesætte ophævelser, der strider mod retsfølelsen og retspolitiske overvejelser. På baggrund heraf, kan retspraksis kritiseres for at anvende væsentlighedsvurderingen, jf. lejelovens § 94, stk. 1, når det tilnærmelsesvist er en rimelighedsvurdering, som domstolene foretager.

Som et alternativ til domstolenes retspolitiske overvejelser kunne fogedretten i stedet for at tilsidesætte udlejernes ophævelser med lejelovens § 94, stk. 1, overveje at statuere, at det er betænkeligt at fremme sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3, 2. led. Anvendelsesområdet for betænelighedskriteriet knytter sig dog hovedsageligt til sager om retsmangler eller særligt vanskelige bevisbedømmelses- og fortolkningsspørgsmål. Da fogedretten er specialret i sager om lejerens betalingsmisligholdelse, burde fogedretten kunne tage stilling til fakta og jus. På denne baggrund vurderes der ikke at være grundlag for at kunne anvende betænelighedskriteriet til at tilsidesætte en retshandel.

Domstolene kan derimod overveje at anvende aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt., til at tilsidesætte retshandlen. Med hjemmel i aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt., gives domstolene mulighed for at tilsidesætte retshandlen som urimelig, til trods for at domstolene reelt finder, at lejerens misligholdelse er væsentlig. Det er dog som udgangspunkt ikke urimeligt, at der sker ophævelse, når en lejer har misligholdt med betalingen af leje eller anden pligtig pengeydelse. Det kan dog være urimeligt at ophæve lejemålet, hvis lejerens misligholdelse ikke findes at være proportional med misligholdelsens konsekvenser.

Retsvirkningerne af udlejerens berettigede ophævelse er, at lejeaftalen bortfalder, og lejerens skal straks fraflytte det lejede, jf. lejelovens § 95, stk. 1, 1. pkt. Er udlejerens berettiget til at ophæve lejemålet, kan udlejerens som det mindre i det mere vælge at opsiges lejeaftalen i stedet for at ophæve lejeaftalen. Dermed opnår lejerens et opsigelsesvarsel, som lejerens ikke ville have ved udlejerens ophævelse.

Er udlejerens ophævelse derimod uberettiget, er udlejerens erstatningsansvarlig. Udlejerens tager en standpunktsrisiko ved at ophæve lejeaftalen, og udlejerens må bære risikoen, hvis ophævelsen viser sig at være uberettiget. Såfremt domstolene afgør, at udlejerens ophævelse er uberettiget, medfører udlejerens standpunktsrisiko, at ansvarsgrundlaget tilnærmelsesvist er et objektivt ansvar, fordi udlejerens har misligholdt lejeaftalen, ved at ophæve lejemålet uden at vide om ophævelsen var berettiget eller uberettiget. Udlejerens erstatningsansvar ved en uberettiget ophævelse følger dog allerede af retsplejelovens § 505, stk. 1, idet udlejerens krav om lejerens udsættelse viser sig ikke at bestå.

Såfremt domstolene alternativt anvender aftalelovens § 36, stk. 1, 2. pkt., til at tilsidesætte udlejerens ophævelse som en urimelig retshandel, vil udlejerens ophævelse være berettiget. Dette kommer til udtryk ved, at udlejerens krav om lejeaftalens ophævelse stadig består, men selve retshandlen er blot blevet tilsidesat. Da udlejerens krav stadig består, ifalder udlejerens hverken et erstatningsansvar efter de almindelige erstatningsretlige regler eller efter retsplejelovens § 505, stk. 1.

10. Engelsk resumé / English summary

The materiality assessment of the Rent Act due to the tenant's default in payment of the rent or other pecuniary

This thesis treats the Danish legislation regarding the letter's annulment of a tenancy agreement when the tenant fails to fulfill his obligation to pay rent or other payments and whether or not the obligation is insignificant in accordance with the Danish Rent Act (lejelovens § 94, stk. 1).

Until the introduction of the Danish Rent Act in 1937 the relationship between the tenant and the letter was regulated by temporary laws. These laws followed the principles of the law of obligations. Since the introduction of the Danish Rent Act in 1937 the law of obligations is still important, as the principles are still used. The Danish Rent Act has changed multiple times since its introduction in 1937. The clause regarding the letter's annulment of a tenancy agreement, when the tenant fails to fulfill his obligation to pay rent, has changed several times since 1937 as well, but the main idea of the clause is still the same: when the tenant fails to fulfill his obligation to pay rent or other payments the letter has the right to annul the tenancy agreement if the obligation to pay isn't insignificant. Only the bailiff and the higher courts can determine if the obligation is insignificant or significant.

To annul the tenancy agreement the letter must notify the tenant after the final day of payment. The notification must inform the tenant of the delay and define what the arrears concerns. The notification must also inform the tenant of the consequences of not paying the arrears – namely the annulment of the tenancy agreement. In addition to the notification the letter can charge the tenant a fee calculated in accordance with the current Rent Act. If the tenant still doesn't pay the arrears the letter can annul the tenancy agreement. The letter must notify the tenant of the annulment and the tenant is then obligated to move out. The notification regarding the annulment must state clearly, that the letter annuls the tenancy agreement and that the tenant is obligated to leave the tenancy immediately. Often times the tenant is given a few days to leave though.

The Danish Rent Act doesn't specify when the obligation to pay rent or other payments is insignificant. This thesis seeks to find guidelines for the term »insignificant« through literature about property law and rent law as well as through jurisprudence. Seeing as only court can determine whether or not the obligation to pay rent is insignificant jurisprudence is the main source for guidelines. Jurisprudence determines that the duration of the delay and the amount of the arrears is important when deciding whether or not the obligation is insignificant. In accordance with the principles of the law of obligations a delay in payment is always significant. However the bailiff and the higher courts some-

times decide that the delay isn't significant, i.e. if the delay is short. Sometimes the bailiff and the higher courts also decide to overlook the delay and determine that the obligation is insignificant due to the tenants extenuating circumstances, i.e. the tenants (mental) health or a third party's fault to assist the tenant with the payment.

This thesis questions whether or not the bailiff and the higher courts can overlook the delay and decide that the obligation is insignificant and whether or not the bailiff and the higher courts can use other legislation to rule that the obligation is insignificant.

Finally this thesis looks at the effects of the letter's unjustified annulment of the tenancy agreement. If the letter's annulment isn't legitimate, it will have no effect and the contractual relationship will go on unchanged. The letter can in that case be imposed to pay damages for the wrongful annulment.

11. Litteraturfortegnelse

Litteratur

- Andersen, Mads Bryde** *Grundlæggende aftaleret*
(2005, 2. udgave, 2. oplag)
G.E.C. Gads Forlag, København
- Andersen, Mads Bryde og Joseph Lookofsky** *Lærebog i obligationsret I – Ydel-
sen Beføjelser*
(2009, 2. udgave, 3. oplag)
Forlaget Thomson A/S, Køben-
havn
- Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen** *Aftaler og mellemænd*
(2001, 4. udgave, 1. oplag)
Forlaget Thomson A/S
- Andersen, Lars Svenning** *Funktionærret*
(2004, 3. udgave, 3. oplag)
Jurist- og Økonomforbundets For-
lag
- Bønsing, Sten** *Almindelig forvaltningsret*
(2009, 1. udgave, 1. oplag)
Jurist- og Økonomforbundets For-
lag
- Ehlers, Knud og Arne Blom** *Kommentar til Lejeloven (Lov
nr.355 af 27. december 1958)*
(1959)
Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck,
København
- Faber, Louise** *Afståelsesret og andre former for
lejerskifte*
(2006, 1. udgave, 1. oplag)
Forlaget Thomson A/S, Køben-
havn
- Flygare, Tove** *Erhvervslejeloven i praksis*
(2004, 1. udgave)
Forlagene I DAG og NORDAN
ApS

- Gomard, Bernhard** *Obligationsret 1. del*
(2006, 4. udgave, 1. oplag)
Jurist- og Økonomforbundets Forlag, København
- Gomard, Bernhard** *Obligationsret 2. del*
(2003, 3. udgave, 1. oplag)
Jurist- og Økonomforbundets Forlag, København
- Gomard, Bernhard** *Obligationsret 3. del*
(2009, 2. udgave, 1. oplag)
Jurist- og Økonomforbundets Forlag, København
- Gomard, Bernhard** *Obligationsretten i en nøddeskal*
(1985, 1. udgave, 6. oplag)
Juristforbundets Forlag
- Grubbe, Niels og Hans Henrik Edlund** *Boliglejeret*
(2011, 1. udgave, 4. oplag)
Forlaget Thomson A/S, København
- Haargaard, Finn** *Lejefogedsager*
(2003, 2. udgave)
Jurist- og Økonomforbundets Forlag, København
- Husen, Anne Louise og Tove Flygare** *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*
(2011, 2. udgave, 1. oplag)
Thomson Reuters Professional A/S, København
- Kallehauge, Holger, Knud Ehlers og Arne Blom** *Kommentar til Lejelovene I*
(1976)
Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck A/S
- Kallehauge, Holger og Arne Blom** *Kommentar til Lejelovene I (lov nr. 237 af 8. juni 1979)*
(1980)
Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck A/S, København
- Kistrup, Michael, Peter Møgelvang-Hansen og Lars Lindenchrone Petersen** *Fogedsager*
(2009, 4. udgave, 1. oplag)
Thomson Reuters Professional A/S, København

- Jespersen, Halfdan Krag** *Leje- og boliglove med stikordsregister. Karnov 2011*
Karnov Group Denmark A/S, København
- Kruse, Anders Vinding, Nis Jul Clausen, Hans Henrik Edlund og Anders Ørgaard** *Købsretten*
(2009, 4. udgave, 1. oplag)
Thomson Reuters Professional A/S, København
- Lauersen, Karin** *Erhvervslejret*
(2003, 1. udgave, 1. oplag)
Ejendomsforeningen Danmark og J.H. Schultz Information A/S
- Mortensen, Peter** *Landbrugsforpagtning - Misligholdelse af parternes hovedforpligtelser*
(1999, 1. udgave, 1. oplag)
Forlaget Thomson A/S, København
- Tvedt, Pernille Bille** *Misligholdelse af funktionærkontrakter*
(2005, 1. udgave, 1. oplag)
Forlaget Thomson A/S, København
- Ussing, Henry** *Obligationsretten – Almindelig del*
(1967, 4. udgave, Revideret optryk)
Juristforbundets Forlag, København
- Artikler**
- Engberg, Hans** *Gebyr og inkassosalær påny*
FM 1980.84
- Fogt, Morten Midtgaard** *Modregningens dilemma - om modregning som opfyldelsessurrogat, modregningsbetingelser og modregningstatuttet*
ET 2010.21
- Jespersen, Halfdan Krag** *Den nye lejelovgivning. Information og vurdering*
Juristen og Økonomen 1979, s. 349-389

- Jespersen, Halfdan Krag** *Lejerens modregningsret eller udlejerens ophævelsesadgang?*
T:BB 2001.126
- Larsen, Helle** *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?*
T:BB 2001.151
- Madsen, Lars Henrik Gam** *Udlejers uretmæssige ophævelse*
T:BB 2010.3
- Madsen, Lars Henrik Gam** *Udsættelsesforretninger i sager om betalingsmisligholdelse – umiddelbare fagedforretningers retskraft og anfægtelighed*
U 2012B.126
- Mortensen, Peter** *Annulation af uopsigelige lejeaftaler – en kommentar til T:BB 2002.211 Ø*
T:BB 2004.95
- Nielsen, Ole Bruun** *Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen*
Juristen 1990 nr. 6, s. 246-257
- Nielsen, Ole Bruun** *Misligholdelse af betalingsforpligtelser i lejeforhold efter lejelovgivningen*
Juristen 1990 nr. 7, s. 297-310
- Nielsen, Steen Friis** *Om Lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse*
U 1991B.234
- Wenning, Georg** *Betalingsstedet og rettidig betaling*
U 1995B.14

Betænkninger

- Betænkning nr. 1331/1997 ”Lejelovskommissionens betænkning”
Betænkning nr. 1331/1997 – Bilag ”Bilag til Lejelovskommissionens betænkning”

Love, lovforslag mv.

- Lov nr. 187 af 9. juni 1916
Lov nr. 392 af 22. december 1916
Lov nr. 72 af 23. februar 1917
Lov nr. 401 af 30. juli 1918

Lov nr. 598 af 31. oktober 1919
Lov nr. 54 af 23. marts 1937
Lov nr. 251 af 14. juni 1951
Lov nr. 355 af 27. december 1958
Lov nr. 23 af 14. februar 1967
Lov nr. 82 af 19. marts 1975
Lov nr. 237 af 8. juni 1979
Lov nr. 170 af 28. april 1982
Lov nr. 419 af 1. juni 1994
Lov nr. 230 af 2. april 1997
Lov nr. 934 af 20. december 1999
Lov nr. 538 af 8. juni 2006
Lov nr. 286 af 15. april 2009

Folketingstidende 1917-18, Folketingets forhandlinger
Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A
Folketingstidende, 1974-75, 1. samling, tillæg A
Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, bind I
Folketingstidende 1978-79, tillæg A, bind II
Folketingstidende 1981-82, 1. samling, tillæg A
Folketingstidende 1981-82, 2. samling, tillæg A, bind I
Folketingstidende 1993-94, tillæg A, bind V

Internetadresser

http://www.minibib.dk/F?func=file&file_name=find-b&local_base=stanet
<http://www.ejendomsforeningen.dk/index.dsp?area=404>

12. Domsregister

Fuldmægtigen (FM):

FM 1997.196/4 Ø
FM 2000.12/3 Ø
FM 2001.146/3 Ø
FM 2003.116/2 Ø
FM 2012.85 Ø

Grundejernes Domssamling (GD):

GD 2000.45 Ø

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (T:BB):

T:BB 1999.149 V
T:BB 2000.327 Ø
T:BB 2002.39 Ø
T:BB 2002.409 Ø
T:BB 2003.215 Ø
T:BB 2003.267 Ø
T:BB 2003.502 Ø
T:BB 2004.340/2 Ø
T:BB 2009.373 V

Ugeskrift for Retsvæsen (U):

U 1926.247 H
U 1946.1145 Ø
U 1950.858/2 H
U 1951.573 H
U 1957.389 V
U 1959.948/1 Ø
U 1970.827 H
U 1971.86 H
U 1972.323 H
U 1981.921 Ø
U 1983.232 Ø
U 1983.764 V
U 1990.844 V
U 1993.32 H
U 1993.873 V
U 1995.788 V
U 1996.970 V
U 1997.565 H
U 2000.233 V
U 2000.905 H
U 2001.1883 H
U 2002.2296 V
U 2003.2619 Ø
U 2006.1864 H
U 2009.929 H
U 2011.2400 V