

Væsentlighedsbegrebet i lejelovens § 94, stk. 1

- ved lejerens misligholdelse af sin forpligtelse til betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse

Udarbejdet af: Mette Marie Hansen

Vejleder: Louise Faber



Titelblad

Type: Specialeafhandling

Uddannelsessted: Aalborg Universitet

Studieretning: Jura

Fag: Lejeret

Emne og titel: Væsentlighedsbegrebet i lejelovens § 94, stk. 1
- ved lejerens misligholdelse af sin forpligtelse til betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse.

Engelsk titel: The concept of materiality in the Rent Act
- When the tenant defaults in payment of rent.

Afleveringsdato: 2. maj 2013

Vejleder: Louise Faber

Udarbejdet af: Mette Marie Hansen
Studienr.: 20040684

Indhold

1. Indledning.....	1
1.1. Afgrænsning.....	2
1.2. Metode	2
1.2.1. Retskilderne.....	3
2. Historik.....	6
3. Reglerne om lejerens betalingsmisligholdelse efter den danske lejelov	12
3.1. Leje eller anden pligtig pengeydelse	12
3.2. Rettidig betaling i lejeforhold.....	13
3.2.1. Rette sted	14
3.2.2. Rette tid.....	15
3.3. Påkrav	18
3.4. Ophævelsesmeddelelse	20
4. Betalingsmisligholdelsens væsentlighed	22
4.1. Beregningen af fristoverskridelsens længde	22
4.2. Fristoverskridelsens længde.....	28
4.3. Restancens størrelse	32
4.4. Subjektive momenter	35
4.4.1. Lejers manglende vilje og evne til at betale restancen	35
4.4.2. Fejl fra tredjemand.....	38
4.4.3. Lejerens betalingsmønster	40
4.4.4. Sygdom og øvrige personlige forhold.....	41
4.4.5. Varetægtsfængsling.....	43
4.4.6. Ferie.....	43
4.4.7. Udlejerens risiko for ikke at modtage restancen	44
4.4.8. Opsummering.....	44
4.5. Samspelet mellem: Fristoverskridelsens længde, restancens størrelse og subjektive momenter	46
5. Konklusion.....	49
6. English abstract.....	51
7. Litteraturliste.....	53

7.1. Bøger	53
7.2. Artikler.....	54
7.3. Andet	54
8. Domsregister.....	55
8.1. Fuldmægtigen (FM).....	55
8.2. Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB).....	55
8.3. Ugeskrift for Retsvæsen (U)	56

1. Indledning

En lejeaftale er en gensidig bebyrdende aftale. Når en aftale er gensidigt bebyrdende, har hver af parterne pligter overfor hinanden. Når lejer og udlejer har indgået en gyldig og bindende lejeaftale, har lejer påtaget sig en række forpligtelser. Den største af disse forpligtelser er rettidig betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse. Betaler lejeren ikke disse beløb rettidigt, har denne misligholdt sin aftale med udlejeren. Udlejers ophævelse af lejeaftalen kræver en ophævelsesgrund. Ophævelsesgrundene er udtømmende listet i lejelovens § 93, stk. 1, litra a-l, og udlejers mulighed for at ophæve lejemålet er begrænset hertil. Udlejers adgang til ophævelse af lejeaftalen, fordi lejeren ikke har betalt leje eller anden pligtig pengeydelse rettidigt, følger af lejelovens § 93, stk. 1, litra a. I lejeloven er der endvidere angivet nogle betingelser for udlejers adgang til at hæve lejeaftalen på grund af lejers betalingsmisligholdelse. Det følger således af lejelovens § 93, stk. 2, at udlejer skal afgive et behørigt påkrav, førend denne kan ophæve lejeforholdet. Derudover følger det af lejelovens § 94, stk. 1, at udlejeren ikke kan hæve lejeaftale, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning. Lejers betalingsmisligholdelse skal således være væsentlig, førend udlejeren kan ophæve lejeaftalen. Dette væsentlighedskrav stammer fra det almindelige obligationsretlige princip, om at en kontrakt ikke kan hæves på grund af forsinkelse med betaling, når forsinkelsen er uvæsentlig.

Hvad der forstås ved væsentlig misligholdelse er ikke entydigt defineret. Væsentlighedskravet i lejelovens § 94, stk. 1, er dermed en retlig standard.¹ En retlig standard er en regel, som ikke er udtømmende. Reglen angiver derimod en retningslinje, og indholdet af reglen må klargøres i praksis. Retlige standarder har den ulempe, at de er upræcise og overlader regelskabelsen til andre end regeludstederen. Til gengæld er retlige standarder fleksible og dynamiske, idet de kan tilpasses nye samfundsopfattelser.² Hvad der er indeholdt i væsentlighedsbegrebet er således ikke fastsat i nogen regel, men må udfyldes på baggrund af retspraksis.³

I relation til retlige standarder kan nævnes skønsmæssige regler. Ved skønsmæssige regler har regeludsteder (ligesom tilfældet er ved retlige standarder) ikke fastlagt retstilstanden fuldt ud. Dette kan for eksempel skyldes, at de faktisk foreliggende omstændigheder inden for reglens område er forskelligartede, hvorfor der bør tages individuelle hensyn. Det er således overladt til retspraksis at skønne, hvilken afgørelse der skal træffes.⁴ Som det fremgår af ordlyden af lejelovens § 94, stk. 1, jf. "skønnes", skal domstolene skønne fra sag til sag, hvorvidt lejers misligholdelse er væsentlig eller ej.⁵ Domstolene foretager således en helhedsvurdering ud fra den enkelte sags konkrete forhold. Dette er ligeledes tilfældet inden for den almindelige obligationsret, hvor afgørelsen af, om en misligholdelse er væsentlig, beror på en helhedsvurdering.⁶ På denne baggrund er det vanskeligt at ud-

¹ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 1.

² Blume: Retssystemet og juridiske metode, side 84f.

³ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 1.

⁴ Blume: Retssystemet og juridiske metode, side 87f.

⁵ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 4.

⁶ Gomard: Obligationsret, 2. Del, side 125 og Ussing: Obligationsretten, Almindelig Del, side 86.

lede generelle retningslinjer angående indholdet af væsentlighedskravet i lejelovens § 94, stk. 1. Af retspraksis kan dog udledes typemomenter, der tillægges betydning i væsentlighedsvurderingen: "Fristoverskridelsens længde", "restancens størrelse" og "subjektive momenter". Ved at sætte fokus på disse typemomenter undersøges, hvad der er gældende ret med hensyn til indholdet af lejelovens væsentlighedsbegreb.

Dermed er formålet med dette speciale at foretage:

En undersøgelse af væsentlighedsbegrebet i lejelovens § 94, stk. 1, når lejerens misligholder sin forpligtelse med hensyn til betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse.

1.1. Afgrænsning

Når specialets problemstilling undersøges, er det med den forudsætning, at der er indgået en gyldig og bindende aftale mellem udlejer og lejer. De aftaleretlige regler om aftalers indgåelse og gyldighed er derfor ikke genstand for behandling i specialet.

Udlejerens ophævelsesadgang er reguleret i erhvervslejelovens §§ 69 og 70. Af tidsmæssige hensyn behandles erhvervslejemål ikke i dette speciale.

I specialet anvendes udelukkende afgørelser fra: Ugeskrift for Retsvæsen (U), Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB) samt visse afgørelser refereret i tidsskriftet Fuldmægtigen (FM). Afgørelser fra før 1979 medtages ikke. Dette skyldes, at man i perioden fra 1951-1979 lagde vægt på lejerens vilje og evne til at betale lejen, når man skulle afgøre, hvorvidt betalingsmisligholdelsen var væsentlig eller ej. Idet vilje/evne-princippet ikke længere fremgår af loven, kan afgørelser i perioden fra 1951-1979 kun tillægges begrænset retskildemæssig værdi. Ydermere blev påkravsfristen indført i 1975. Det antages i den juridiske litteratur, at efter indførelsen af påkravsreglen er enhver forsinkelse med betaling væsentlig.⁷ Det fremgår af lejelovens § 93, stk. 2, at udlejerens i sit påkrav udtrykkeligt skal angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Hermed har udlejerens med sit påkrav gjort det klart for lejerens, at misligholdelsen betragtes som væsentlig, og lejemålet kan ophæves hvis restancen ikke berigtiges inden påkravsfristens udløb.⁸ Hvorvidt lejerens har en yderligere frist til at betale (i form af påkravsfristen) antages således at have betydning, når domstolene skal afgøre, hvorvidt lejerens misligholdelse er væsentlig eller ej. På denne baggrund tillægges afgørelser fra før 1975 tillige kun begrænset retskildemæssig værdi.

Retsvirkningerne af udlejerens ophævelse behandles af pladshensyn ikke i specialet.

1.2. Metode

I dette speciale anvendes den retsdogmatiske metode, idet målet er at beskrive gældende ret.

⁷ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 435, Gangsted-Rasmussen: Erhvervslejemål, side 195, Haargaard: Lejefogedsager, side 54f., Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 117f., Kallehauge & Blom: Kommentar til lejelovene I, side 357, Gomard: Obligationsret, 2. Del, side 130, Kandidatspeciale af Sasja Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 40f. og 69.

⁸ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 435, Kandidatspeciale af Sasja Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 40f. og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 69.

1.2.1. Retskilderne

Ved retskilder forstås samtlige faktorer, som i forbindelse med afgørelsen af konkrete retsspørgsmål øver indflydelse på de retsanvendende myndigheder ved disses valg og/eller formulering af den for afgørelsen relevante retsregel.⁹

Der er ikke enighed i retsvidenskaben om, hvad der kan betegnes som retskilder.¹⁰ For eksempel mener Alf Ross, at retskilderne udtømmende kan angives som: Lov, retssædvane, præjudikat og forholdets natur.¹¹ Gram Jensen mener derimod ikke, at antallet af retskilder kan angives eksakt.¹² Zahle anfører, at de retskilder, der anerkendes i forbindelse med dansk ret, er: Loven, lovens forarbejder, retspraksis, administrativ praksis, retssædvane, kutyme, forholdets natur, formålshensyn og juridisk litteratur.¹³ Ifølge Jens Evald er der dog generel enighed om at betragte lovgivningen, retspraksis, sædvaner og forholdets natur som retskilder.¹⁴ I dette speciale betragtes loven, forarbejder, retsgrundsætninger, retspraksis samt juridisk litteratur som retskilder. Disse retskilder behandles nærmere straks nedenfor.

Der er i dag bred enighed om, at der ikke eksisterer et retskildehierarki. Dermed kan alle retskilder være udslagsgivende for besvarelsen af et retligt spørgsmål. Der er dog også enighed om, at lovgivningen har prioritet foran de øvrige retskilder. Det vil sige, at det kræver en stærk juridisk argumentation at nå til et andet resultat, end det der følger af en klar lovregel.¹⁵

Til at afdække specialets problemstilling, og dermed beskrive gældende ret med hensyn til indholdet af lejelovens væsentlighedskrav, anvendes nedenstående retskilder.

1.2.1.1. Lejeloven og dennes forarbejder

Som det fremgår af ovenstående, anses lovgivningen for at have prioritet foran de øvrige retskilder. I dette speciale anses lejelovgivningens ligeledes for at være den primære retskilde. Hvad der forstås ved væsentlig misligholdelse i henhold til lejelovens § 94, stk. 1, kan dog ikke udledes direkte af denne bestemmelse. Det har derfor været nødvendigt at se nærmere på lejelovens forarbejder for dermed at undersøge, om der i disse forarbejder forekommer bidrag til, hvorledes væsentlighedsbegrebet skal forstås. Forarbejderne er gennemgået fra den seneste større revidering af lejelovgivningens i 1937 indtil den seneste lov nr. 517 af 5. maj. 2012. Der er udelukkende anvendt bemærkninger til lovforslagene, idet de relevante fortolkningsbidrag findes her.

1.2.1.2. Retsgrundsætninger (i form af almindelige obligationsretlige principper)

Almindelige obligationsretlige principper er retsgrundsætninger. De almindelige obligationsretlige principper er baggrundsretten inden for det lejeretlige område. Det vil sige, at lejeloven suppleres

⁹ Wegner: Juridisk metode, side 15.

¹⁰ Evald: Retskilderne og den juridiske metode, side 5 ff.

¹¹ Gram Jensen: Alm. Retlære, side 92.

¹² Gram Jensen: Alm. Retlære, side 93.

¹³ Zahle: Rettens kilder, side 12.

¹⁴ Evald: Retskilderne og den juridiske metode, side 7.

¹⁵ Blume: Retssystemet og juridiske metode, side 137ff. og Evald: Retskilderne og den juridiske metode, side 7 og side 16f.

af almindelige obligationsretlige principper.¹⁶ På denne baggrund er der i specialet anvendt almindelige obligationsretlige principper, som anses for anvendelige med henblik på at beskrive gældende ret inden for lejelovens væsentlighedsbegreb.

1.2.1.3. Retspraksis

I specialet anvendes retspraksis til at beskrive gældende ret inden for området: Væsentlighedsbegrebet i lejelovens § 94, stk. 1. I forbindelse med denne undersøgelse af væsentlighedsbegrebet ses en uenighed i retspraksis angående beregning af fristoverskridelsens længde. Fristoverskridelsens længde er et af de momenter, som domstolene lægger vægt på i væsentlighedsvurderingen. I forbindelse med denne uenighed er det nødvendigt at se nærmere på dommes præjudikatværdi. Dermed opnås et redskab til at belyse, hvad der er gældende ret med hensyn til denne uenighed om beregning af fristoverskridelsens længde.

Der er ikke længere tvivl om, at præjudikater udgør en retskilde i dansk ret.¹⁷ Når en afgørelse har præjudikatværdi, danner afgørelsen mønster for fremtidige afgørelser. Når en dom optræder som præjudikat, opfattes den således som fortilfælde ud fra en forventning om, at lige artede sager vil blive afgjort på samme måde.¹⁸ Der er ikke nogen direkte pligt til at følge præjudikater i Danmark, men spørgsmålet er, om der er pligt til at tage hensyn til præjudikater? Eckhoff antager for norsk rets vedkommende, at man ikke må negligere en højesteretsdom, der angår det spørgsmål, som ligger til afgørelse. Morten Wegener mener, at det er nærliggende at antage, at noget tilsvarende gælder i Danmark, og anfører videre, at der i domstolspraksis ses en vidtgående hensyntagen til højesteretsafgørelser.¹⁹ Ligeledes anfører Henrik Zahle, at underordnede domstole i almindelighed følger den retsopfattelse, som findes at være udtrykt i ældre afgørelser, men det ville ikke være rigtigt at beskrive det som en forpligtelse.²⁰ Peter Blume mener tillige, at *"lavere instanser af procesøkonomiske årsager vil følge den retsopfattelse, der er angivet i højesteretsdomme, idet man ellers nærmest tvinger den tabende part til at anke for at opnå det resultat, som Højesteret tidligere er nået frem til."*²¹

Præjudikater kan tale med forskellig autoritet. Præjudikatværdien afhænger af flere faktorer. For det første afhænger præjudikatværdien af, at faktum ligger så tæt som muligt på de faktiske forhold i den sag, som står til afgørelse.²² Derudover er det afgørende for en doms præjudikatværdi, hvordan præmisserne er formuleret. Jo mere generelle præmisserne er formuleret, det vil sige, at de ikke er afhængige af det konkrete faktum, jo større betydning kan afgørelsen tillægges som mønster for fremtidige afgørelser. Derimod gælder det, at jo mere konkret præmisserne er formuleret, desto mindre sandsynligt er det, at de vil danne mønster for fremtidige afgørelser.²³ Præmisserne skal end-

¹⁶ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 416 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 4.

¹⁷ Gram Jensen: Alm. retslære, side 95.

¹⁸ Wegener: Juridisk metode, side 94 og Blume: Retssystemet og juridisk metode, side 234.

¹⁹ Wegener: Juridisk metode, side 96.

²⁰ Zahle: Rettens kilder, side 52.

²¹ Blume: Retssystemet og juridisk metode, side 235.

²² Wegener: Juridisk metode, side 98 f.

²³ Blume: Juridisk metodelære, side 185.

videre være klare og forståelige således, at der ikke hersker tvivl om, hvad præmissen egentlig betyder.²⁴

Det er almindelig anerkendt, at afgørelser fra Højesteret er de væsentligste, og disse har derfor størst præjudikatværdi. Det betyder dog ikke, at landsretsdomme ikke kan være præjudikater. En række domme indbringes ikke for Højesteret, og på denne baggrund kan landsretsdomme være præjudikater, indtil det samme spørgsmål i en tilsvarende sag indbringes for Højesteret.²⁵ Det er således ønskværdigt, at der foreligger en klar højesteretspraksis om det spørgsmål, der står til afgørelse. Er dette imidlertid ikke tilfældet, kommer afgørelser fra de underliggende instanser ind i billedet, men der kan dog ikke regnes med samme sikkerhed, som hvis der havde været tale om en højesteretsafgørelse.²⁶

Der tages hensyn til afgørelsens alder ved vurdering af afgørelsens præjudikatværdi, således at ældre afgørelser tillægges mindre eller slet ingen betydning.²⁷ Dette er dog en sandhed med modifikationer, idet alderen sandsynligvis ikke vejer særlig tungt, såfremt bestemmelsen set i forhold til samfundsforholdene og de bagvedliggende hensyn er uændrede. På nogle retsområder har selv ældre domme således betydning. Oftest bliver den betydning en ældre dom kan tillægges dog mindre, som tiden går, og de samfundsmæssige forhold forandres.²⁸ Er der tale om en nyere praksis, antages det, at der skal en meget overbevisende begrundelse til for at ændre denne praksis.

Jo flere præjudikater, jo sikrere må retstilstanden antages at være. Man kan dog ikke slutte således, at en flerhed af tidligere afgørelser er nødvendig til begrundelse af en sikker regel. Er argumentationen klar og overbevisende i en enkelt afgørelse, kan dette føre til at resultatet og dets generelle virkning accepteres.²⁹

Er en afgørelse afsagt i enighed, giver det som udgangspunkt det mest sikre billede af retstilstanden. Morten Wegener anfører dog, at det er tvivlsomt, hvorvidt der skal lægges vægt på, om afgørelsen er afsagt i enighed eller ej, idet der i praksis synes at være respekt for flertallets synspunkter, når tilsvarende sager senere skal afgøres.³⁰

1.2.1.4. Juridisk litteratur

Til brug for belysning af dette speciales problemstilling bruges lejeretlig såvel som obligationsretlig litteratur. Der anvendes både boliglejeretlig litteratur såvel som erhvervslejeretlig litteratur. Selvom erhvervslejemål ikke behandles i dette speciale, anses den erhvervslejeretlige litteratur alligevel som et bidrag til at undersøge lejelovens væsentlighedsbegreb, idet væsentlighedskravet ligeledes findes inden for erhvervslejemål. Der anvendes primært dansk juridisk litteratur, men norsk obligationsretligt litteratur anvendes dog i mindre omfang.

²⁴ Blume: Juridisk metodelære, side 186f.

²⁵ Nicolaisen: Introduktion til juridisk metode, side 80.

²⁶ Wegener: Juridisk metode, side 101f.

²⁷ Wegener: Juridisk metode, side 103.

²⁸ Wegener: Juridisk metode, side 103 og Blume: Retssystemet og juridisk metode, side 236.

²⁹ Wegener: Juridisk metode, side 102f.

³⁰ Wegener: Juridisk metode, side 103f.

2. Historik

I dette kapitel belyses lejelovens historik i relation til lejelovens §§ 93 og 94. Der vil særligt blive lagt vægt på, hvorledes væsentlighedsbetingelsen, som nu findes i lejelovens § 94, stk. 1, har udviklet sig gennem tiden. Den historiske belysning skal ses som et element i undersøgelsen af væsentlighedsvurderingen i lejelovens § 94, idet belysningen viser hvilke, intentioner lovgiver har haft angående væsentlighedsvurderingen.

I 1936 blev der fremsat et Forslag til Lov om Leje. Dette lovforslag blev udarbejdet af "Huslejeudvalget" nedsat af indenrigsministeren. Loven blev vedtaget i 1937. Dette var første gang, at misligholdelsens væsentlighed kommer på dagsordenen. Af Lejeloven af 1937 fremgår det af § 67, stk. 1, nr. 1, at udlejeren er berettiget til at ophæve lejemålet, hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke bliver betalt senest tredje søgnedag efter forfaldsdagen. Det følger endvidere af § 67, stk. 2, at *"Skønnes det Forhold, der lægges Lejeren til Last, at være af uvæsentlig Betydning, kan Udlejeren dog ikke uden Varsel ophæve Lejemaålet."* Udvalget bemærkede angående væsentlig misligholdelse, at *"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."*³¹ Hvad der er væsentlig misligholdelse kan således ikke lade sig afgøre af en regel, og en afgørelse angående udlejers ophævelsesadgang må af denne årsag ofte give anledning til tvivl. I stedet må væsentlighedsvurderingen lade sig afgøre af senere retsanvendelse. Derudover kan anføres, at bemærkningen fra udvalget stemmer overens med det faktum, at misligholdelsens væsentlighed efter almindelig obligationsret netop ikke lader sig afgøre ved en almindelig regel.³² Det anføres yderligere af udvalget, at *"Der synes at burde gives Lejere en Frist udoover 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."*³³ Det ses, at en påpasselig lejer skal have mulighed for at rette for sig, og at der således ikke er tale om væsentlig misligholdelse, før fristen på de tre søgnedage er udløbet.³⁴

Som det ses af ordlyden i § 67, stk. 2, kan udlejeren ikke uden varsel ophæve lejemålet, hvis misligholdelsen er uvæsentlig. Ser man blot på ordlyden af bestemmelsen, kan man få den overbevisning, at når blot der er givet et varsel, kan udlejeren hæve lejeaftalen, selvom lejerens misligholdelse er uvæsentlig. Bestemmelsen kan således give anledning til fortolkningstvivl.³⁵ Dette blev der dog senere rettet op på (se straks nedenfor).

³¹ Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II, spalte 2851.

³² Gomard: Obligationsret, 2. Del, side 125 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 10.

³³ Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II, spalte 2852f.

³⁴ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 11.

³⁵ Ehlers & Blom: Kommentar til Lejeloven, side 276 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 12.

Først i 1951 blev § 67 i Lejeloven af 1937 ændret. Dette skete med lov nr. 251 af 14. juni 1951. Udlejers ophævelsesadgang på grund af lejerens betalingsmisligholdelse, som i 1937-loven havde sin hjemmel i § 67, stk. 1, nr. 1, kunne nu findes i § 112, stk. 1, nr. 1. Idet der ikke findes nogen bemærkninger til bestemmelsen, må det antages, at dennes fortolkning forbliver uændret i forhold til den tilsvarende bestemmelse i Lejeloven af 1937.³⁶ Angående kravet om misligholdelsens væsentlighed fremgår det af 1951-lovens § 112, stk. 2 at: *"Skønnes det forhold, der lægges lejerens til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren dog ikke ophæve lejemålet."* Det ses, at kravet om misligholdelsens væsentlighed er medtaget fra Lejeloven af 1937. Derudover fremgår det, at ordene *"uden varsel"* ikke er videreført i 1951-loven. Ifølge bemærkningerne til bestemmelsen skyldes dette, at *"disse ord kan forlede til den modsætningslutning, at udlejeren, når der foreligger misligholdelse fra lejerens side af uvæsentlig betydning, kan ophæve lejemålet med varsel. Dette har ikke været meningen."*³⁷ Det følger yderligere af § 112, stk. 2: *"Ved det i stk. 1, nr. 1, nævnte forhold vil der herved være at lægge vægt på, hvorvidt forsinkelsen skyldes lejerens manglende evne eller vilje til at betale."* Det ses af bemærkningerne til bestemmelsen, at der i retspraksis (forinden fremsættelse af lovforslaget) ikke var enighed om, hvorvidt der i afgørelsen omkring udlejers ophævelse af lejeaftalen skulle lægges vægt på lejerens evne eller vilje til at betale.³⁸ Det anføres hertil, at det efter ministeriets mening ville virke urimeligt hårdt, hvis manglende betaling ubetinget skulle medføre lejerens udsættelse af lejede.³⁹ Man ønskede på denne baggrund at få lovfæstet, at der ved afgørelsen om udlejers ophævelse skulle lægges vægt på, om lejerens forsinkelse skyldtes dennes manglende evne eller vilje til at betale.⁴⁰ Domstolene skulle således ikke kun lægge vægt på objektive kriterier, men skulle derimod tillige medtage et subjektivt moment i væsentlighedsvurderingen.⁴¹

I 1967 vedtog Folketinget en ny lejelov (lov nr. 23 af 14. februar 1967), som ændrede bestemmelsen omkring lejerens betalingsmisligholdelse og udlejers deraf følgende ophævelsesadgang. Det følger af denne lovs § 63, at *"Udlejeren kan, uanset at der ifølge lov eller aftale tilkommer lejerens 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."* Det ses, at kravet om, at leje eller anden pligtig pengeydelse skal være betalt senest den tredje søgnedag efter forfaldsdagen er taget ud af bestemmelsen. I stedet findes betingelsen i § 33 sammen med reglerne om betalingsstedet. Bestemmelsen om misligholdelsens uvæsentlighed blev uændret videreført i 1967-lovens § 63, stk. 2.⁴²

³⁶ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 11.

³⁷ Rigsdagstidende 1948-1949, Tillæg A, Bind I, spalte 3600f.

³⁸ Rigsdagstidende 1948-1949, Tillæg A, Bind I, spalte 3601 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 48.

³⁹ Rigsdagstidende 1948-1949, Tillæg A, Bind I, spalte 3601 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 48.

⁴⁰ Rigsdagstidende 1948-1949, Tillæg A, Bind I, spalte 3601 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 48.

⁴¹ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 15.

⁴² Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 12f.

Lejeloven fra 1967 blev i 1975 ændret ved lov nr. 82 af 19. marts 1975 (Lov om ændring af lov om leje (opsigelsesbeskyttelse, beboerdemokrati og bytteret m.)). I forhold til lejeloven fra 1967 ændres § 63, stk. 1, nr. 1 således, at lejerens nu skal berigtige *"restancen, senest tre hverdage efter, at et skriftligt påkrav herom af udlejerens er afsendt eller fremsat."* Derudover skal udlejerens påkrav være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejemålet kan ophæves, hvis restancen ikke bliver betalt inden fristens udløb.⁴³ Af Karnovs note til lejelovens § 94 fremgår, at formålet med indførelsen af påkravsreglen var *"at komme bort fra kriteriet evne/vilje som udgangspunkt for ophævelsens berettigelse."*⁴⁴ Med påkravsfristens indførelse burde den lejer, der kunne og ville betale, således have fået mulighed for at rette for sig, sådan at det ikke længere var nødvendigt at inddrage vilje/evne princippet i væsentlighedsvurderingen. Det fremgår af bemærkningerne til ændringen, at lovgiver på trods heraf ønskede at *"bibeholde reglen om, at ophævelse ikke kan ske når betalingens udeblivelse er undskyldelig, dvs. hverken lejerens manglende evne eller vilje til at betale."*⁴⁵ Lovgiver mente således, at der stadig kunne forekomme undskyldende omstændigheder (fx lejers sygdom og lignende), der gjorde, at det ville være urimeligt at ophæve lejemålet. Derfor skulle man stadig ved afgørelsen kunne lægge vægt på lejerens vilje og evne til at betale, og denne regel blev derfor bibeholdt i lovens § 63, stk. 2.⁴⁶

I forlængelse af den nye bestemmelse om påkrav, fremgår det af ændringslovens § 1, nr. 14, at der i § 33 indsættes et nyt stykke omkring påkravsgebyr. Udlejerens kunne således kræve et gebyr på 50 kr. + 2 % af det skyldige beløb ud over 1000 kr.⁴⁷

Med lov nr. 237 af 8. juni 1979 vedtoges en ny lejelov. Det følger af dennes § 93, stk. 1, litra a, at udlejerens kan hæve lejeaftalen, når lejen ikke er betalt rettidigt, jfr. stk. 2. Bestemmelsen svarer, jf. bemærkningerne, til den tidligere § 63, stk. 1, nr. 1 (se ovenfor vedr. ændringsloven af 1975). Man har dog for at lette læsningen flyttet definitionen af for sen betaling til et nyt stk. 2. Denne definition fandtes tidligere direkte i stk. 1, nr. 1 (se ovenfor vedr. ændringsloven af 1975). Derudover indeholder § 93, stk. 2 også reglen om påkravsgebyr, som tidligere fandtes i lovens § 33, stk. 3.⁴⁸

Betingelsen om misligholdelsens væsentlighed findes i 1979-loven i § 94, som stadig har samme ordlyd i dag. Det følger af § 94, stk. 1, at: *"Skønnes det forhold, der lægges lejerens til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejerens ikke hæve lejeaftalen."* Det følger endvidere af stk. 2, at udlejerens ikke kan påberåbe sig § 93, stk. 1, litra a, hvis lejerens har rettet forholdet, inden udlejerens hæver lejeaftalen. Som det ses af § 94, stk. 1 er vilje/evne-reglen faldet ud af bestemmelsen. Det anføres i bemærkningerne, at reglen er overflødig og *"er i øvrigt ofte blevet misforstået af lejerne, der har ment, at man heri kunne indfortolke, at der ikke direkte måtte ske ophævelse, hvis lejerens uden skyld var ude af stand til at betale lejen."*⁴⁹

⁴³ Bekendtgørelse nr. 96 af 25. marts 1975 af Lov om leje, § 63, stk. 1, nr. 1.

⁴⁴ Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2012, lejelovens § 94, stk. 1, note 768.

⁴⁵ Folketingstidende 1974-75, 2. samling, Tillæg A, Bind I, spalte 284.

⁴⁶ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 13 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 49.

⁴⁷ Bekendtgørelse nr. 96 af 25. marts 1975 af Lov om leje, § 33, stk. 3.

⁴⁸ Folketingstidende 1978-1979, Tillæg A, Bind II, spalte 2471.

⁴⁹ Folketingstidende 1978-1979, Tillæg A, Bind II, spalte 2471.

Med ændringslov nr. 170 af 28. april 1982 ændredes § 93, stk. 1, litra a, til den ordlyd, som bestemmelsen har i dag: *"Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde: a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jfr. Stk. 2."* Ændringen bestod i, at *"anden pligtig pengeydelse"* igen blev føjet til bestemmelsen.

I 1994 ændres (ved lov nr. 419 af 1. juni af 1994) reglerne om påkravsfrist og påkravsgebyr i lejelovens § 93, stk. 2. Lejelovens § 93, stk. 2 henviser efter denne ændring til lovens § 33, stk. 3, som omhandler udskydelse af forfaldsdagen. Derudover ændres påkravsgebyrets beregningsmetode. Beregningsmetoden for påkravsgebyret var igen udsat for ændring i 1997 med lov nr. 230 af 2. april af 1997.⁵⁰

Lejelovens § 93, stk. 2 blev ændret igen i 2009. Dette skete med lov nr. 286 af 15. april 2009. Med denne ændring fik § 93, stk. 2 følgende ordlyd: *"Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af forsen betaling, hvis lejerer ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejerer. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejerforholdet kan ophæves, hvis lejerrestancen ikke betales inden fristens udløb. § 33, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejerer kræve 250 kr. [...] Gebyret er pligtig pengeydelse i lejerforholdet."* Som det ses af bestemmelsen, blev påkravsfristen ændret fra tre dage til 14 dage, således at lejerer nu har 14 dage efter fremkomsten af udlejerens påkrav til at betale restancen. Det angives i bemærkningerne, at denne ændring skyldes, at tre dage er en meget kort frist for lejerer til at afværge en ophævelse af lejerforholdet.⁵¹ Herudover anføres: *"Der er således eksempler på, at lejere har været på ferie og først er kommet hjem efter, at betalingsfristen på 3 dage er udløbet. Desuden kan lejererne komme i restance ved sygdom. Endelig kan der, selv om lejererne er tilmeldt Pengeinstitutternes Betalingservice (PBS), ske forsinkelser med betalingen, som ikke skyldes lejerernes forhold. Det kan således være helt bagatelagtige forsinkelser, der kan føre til en ophævelse af lejerforholdet for lejere, som ellers overholder fristen for rettidig betaling af lejen."*⁵² Ved at forlænge påkravsfristen mente man dermed, at det ville modvirke, at bagatelagtige og hændelige forsinkelser med betalingen ville medføre en ophævelse af lejeaftalen. Man mente samtidig, at lejerer med forlængelse af fristen ville have større mulighed for at afværge en ophævelse af lejeaftalen, idet denne havde større mulighed for at finde en løsning på betalingsproblemet.⁵³

Den 1. januar 2013 trådte lov nr. 517 af 5. maj 2012 i kraft. Denne lov er en ændringslov, som medførte ændringer i lejelovens §§ 93, stk. 2 og 33, stk. 3. Lejelovens § 33, stk. 3 havde tidligere følgende ordlyd: *"Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfalds-*

⁵⁰ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 14.

⁵¹ Gengivelse i Karnov 2012 af: Almindelige bemærkninger til LFF 2008-12-11 nr. 92: Forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre loven.

⁵² Gengivelse i Karnov 2012 af: Almindelige bemærkninger til LFF 2008-12-11 nr. 92: Forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre loven.

⁵³ Gengivelse i Karnov 2012 af: Almindelige bemærkninger til LFF 2008-12-11 nr. 92: Forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre loven.

dagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betaling den følgende hverdag rettidig." Med ændringen fik bestemmelsen ordlyden: "Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag." Det ses, at ændringen af § 33, stk. 3 medførte, at reglen om de tre løbedage udgik af bestemmelsen. Tidligere ansås betalingen for rettidig, når den skete senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Ved at afskaffe løbedagene er forfaldsdagen og tidspunktet for rettidig betaling sammenfaldende.⁵⁴ Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at formålet med at fjerne de tre løbedage var at nedbringe antallet af lejere, der bliver sat ud af deres bolig, fordi huslejen ikke er betalt. Ved at fjerne de tre løbedage sikrer man, at huslejebetalingen sker umiddelbart efter udbetaling af indkomst, det vil sige typisk den 1. i måneden. Men mente herved, at man mindsker risikoen for, at lejeren når at bruge af indkomsten, så der ikke er penge til husleje.⁵⁵ Det anføres yderligere i bemærkningerne: "Hertil kommer, at det set i lyset af den forlængelse af påkravsfristen fra 3 til 14 dage, som blev gennemført ved lov nr. 286 af 15. marts 2009, fortsat vurderes at være tilstrækkeligt sikret, at helt bagatelagtige og hændelige forsinkelser med huslejebetalingen ikke kan føre til en op-hævelse af lejeforholdet."⁵⁶

Ændringen af lejelovens § 93, stk. 2 er en følge af ændringen af § 33, stk. 2. Det fremgår af den tidligere § 93, stk. 2, 2. pkt., at udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag. Dette ændredes til, at påkravet tidligst kan afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Ændringen skyldes, jf. bemærkningerne, at man ikke ønskede, at afskaffelsen af de tre løbedage skulle få betydning for, hvornår udlejer kunne give påkrav og opkræve påkravsgebyr.⁵⁷ Grunden hertil er, jf. bemærkningerne, at der kan "være undskyldelige grunde til, at huslejen først overføres til udlejer den 3. eller 4. i måneden. Derfor vurderes der at være behov for at sikre, at lejere, som altid har betalt husleje til tiden, ikke vil kunne mødes med påkrav og krav om betaling af påkravsgebyr tidligere end efter de gældende regler."⁵⁸ På denne baggrund opretholdes den gældende retstilstand med hensyn til, hvornår udlejer tidligst kan afgive påkrav, opkræve påkravsgebyr samt ophæve lejeaftalen. Ændringen ses derfor ikke at give anledning til ændring i forhold til bedømmelsen af misligholdelsens væsentlighed.

Som følge af ovenstående omtalte ændring af lejelovens § 93, stk. 2, 2. pkt. indsatte man et nyt 3. og 4. pkt. i § 93, stk. 2, således at det fremgår direkte af bestemmelsen, hvordan påkravsfristen og dens udløb beregnes. I den tidligere lejelov henvises blot til lovens § 33, stk. 3. Dette nye 3. og 4. pkt. har følgende ordlyd: "Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag

⁵⁴ Genvielse i Karnov 2012 af: Bemærkninger til § 1 i LFF 2012-03-21 nr. 113: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger.

⁵⁵ Genvielse i Karnov 2012 af: Almindelige bemærkninger til LFF 2012-03-21 nr. 113: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger.

⁵⁶ Genvielse i Karnov 2012 af: Almindelige bemærkninger til LFF 2012-03-21 nr. 113: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger.

⁵⁷ Genvielse i Karnov 2012 af: Almindelige bemærkninger til LFF 2012-03-21 nr. 113: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger.

⁵⁸ Genvielse i Karnov 2012 af: Almindelige bemærkninger til LFF 2012-03-21 nr. 113: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger.

eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag.” Opsamlende fik § 93, stk. 2 følgende ordlyd: ”Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejers påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag [...]”

3. Reglerne om lejerens betalingsmisligholdelse efter den danske lejelov

Som nævnt i indledningen regulerer lejeloven i hvilke tilfælde, lejerens misligholdelse giver udlejeren adgang til at ophæve lejeaftalen. Ophævelsesgrundene listet i lejelovens § 93, stk. 1, litra a-l, og udlejers mulighed for at ophæve lejemålet er begrænset hertil, jf. lejelovens § 96, stk. 1.

Hvad angår lejerens betalingsmisligholdelse, følger det af lejelovens § 93, stk. 1, litra a, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når *"leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt [...]"* Der er dog nogle betingelser, der skal være opfyldt, før udlejeren kan ophæve lejeaftalen på grund af lejerens betalingsmisligholdelse. Det følger således af lejelovens § 93, stk. 2, at udlejer skal afgive et påkrav overfor lejer. Når påkravsfristen på 14 dage er udløbet, og lejer stadig ikke har betalt restancen, skal udlejeren give lejer en ophævelsesmeddelelse, før lejeaftalen anses for ophørt, jf. de almindelige obligationsretlige regler. Udlejers ophævelsesadgang er yderligere betinget af, at lejer ikke når at betale, inden ophævelse er sket, jf. lejelovens § 94, stk. 2.

I dette kapitel skabes et overblik over reglerne om lejerens betalingsmisligholdelse efter den danske lejelov, herunder kravene til lejerens betaling samt udlejers efterfølgende mulighed for at hæve lejeaftalen i tilfælde af lejerens betalingsmisligholdelse. Disse regler belyses på grund af deres sammenhæng med misligholdelsens væsentlighed i lejelovens § 94, stk. 1, som er specialets problemstilling. Selvom der i kapitlet belyses reglerne om lejerens betalingsmisligholdelse efter den danske lejelov, vil der være henvisninger til den bagvedliggende obligationsret, hvor dette er relevant.

3.1. Leje eller anden pligtig pengeydelse

Når lejer ikke betaler leje eller anden pligtig pengeydelse rettidigt, kan udlejeren hæve lejeaftalen, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a. Falder en betaling uden for udtrykket *"pligtig pengeydelse"*, medfører dette, at lejeaftalen ikke kan ophæves med hjemmel i lejelovens § 93, stk. 1, litra a. Det er derfor relevant at se nærmere på, hvorledes udtrykket *"pligtig pengeydelse"* skal fortolkes. Lejers hovedydelse i lejeforholdet er lejen, som er betaling for brugsretten til den faste ejendom. Det fremgår direkte af lejelovens § 93, stk. 1, litra a, at leje er pligtig pengeydelse, jf. *"leje eller anden pligtig pengeydelse"*. Både lejeforhøjelser og forudbetalt leje er en del af lejebetalingen og er på denne baggrund ligeledes omfattet af begrebet pligtig pengeydelse.⁵⁹

Lejelovens § 93, stk. 1 definerer ikke nærmere, hvad der udover leje er pligtig pengeydelse. Derimod er der i andre bestemmelser i lejeloven angivet, at bestemte ydelser er omfattet af udtrykket.⁶⁰ Der er således tale om, at følgende ydelser efter lejeloven er pligtige pengeydelse: Depositum (jf. lejelovens § 34, stk. 1, sidste pkt.), regulering af depositum og forudbetalt leje (jf. lejelovens § 34, stk. 4), lejerens betaling for varme og varmt vand (jf. lejelovens §§ 36, stk. 3 og 38), udgifter til fællesantenner og adgang til elektroniske kommunikationstjenester mv. (jf. lejelovens § 46 c, stk. 3),

⁵⁹ Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 193.

⁶⁰ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 17.

betaling for vand efter måler (jf. lejelovens § 46 j, stk. 6), påkravsgebyr (jf. lejelovens § 93, stk. 2).⁶¹ Idet der i nogle af lejelovens bestemmelser er anført, hvad der er pligtig pengeydelse, har der hersket usikkerhed om, hvorvidt der kan sluttet modsætningsvist således, at andre betalinger ikke er pligtig pengeydelse i lovens forstand.⁶² I den tidligere retspraksis understøttedes den snævre forståelse af reglen, således udlejer kun kunne ophæve lejemålet, når lejer misligholdt med betaling af ydelser, som udtrykkeligt var kvalificeret som "pligtige".^{63,64} Denne fortolkning blev der dog gjort op med i U. 2000.905 H, hvor Højesteret derimod fortolkede begrebet udvidende.

U. 2000.905 H: Udlejer havde været nødt til at foretage en grundig rengøring af lejerens lejlighed. Udlejeren fik dom for beløbet. Da lejeren ikke betalte beløbet samt renter og sagsomkostninger, ophævede udlejeren lejemålet. Højesterets flertal udtalte: *"Den omstændighed, at [...] LL indeholder en række bestemmelser, som angiver, at en bestemt forpligtelse påhvilende lejeren er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, udelukker ikke, at andre forpligtelser påhvilende lejeren kan være omfattet af udtrykket "anden pligtig pengeydelse" i [...] LL § 93, stk. 1, litra a. Som udgangspunkt må alle pengeforpligtelser, som i medfør af [...] LL eller lejeaftalen påhviler lejeren 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."*

Som det ses af dommen, kan der ikke sluttet modsætningsvist. Begrebet "pligtig pengeydelse" skal fortolkes bredt, således at enhver betaling, der udspringer af lejeforholdet samt accessorier hertil, i princippet kan danne grundlag for ophævelse, såfremt der ikke hersker nogen berettiget tvivl om forpligtelsen.⁶⁵

3.2. Rettidig betaling i lejeforhold

Betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse skal præsteres på rette sted, til rette tid, med rette middel og til rette modtager, førend betalingen anses for rettidig.⁶⁶ Nedenfor ses nærmere på de to betingelser: "rette sted" og "rette tid". Betingelserne "rette middel" og "rette modtager" anses ikke for relevante for specialets problemstilling og vil på denne baggrund ikke blive behandlet her.

⁶¹ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 17.

⁶² Gruppe & Edlund: Boliglejeret, side 421 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 17f.

⁶³ Denne snævre forståelse ses for eksempel i afgørelserne TBB 1998.306 V og U. 1984.637 V.

⁶⁴ Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: Misligholdelse af betalingsforpligtigelser i lejeforhold efter lejelovgivning, side 300ff., Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 197 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 18f.

⁶⁵ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 422, Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 18f. og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 10f.

⁶⁶ Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 11.

3.2.1. Rette sted

Det følger af den almindelige obligationsret, at pengeskyld er bringeskyld. Denne grundsætning er specielt for lejeforhold kommet til udtryk i lejelovens § 32.⁶⁷ Denne bestemmelse er jf. lovens § 35 ufravigelig til skade for lejeren. Det følger således af lejelovens § 32, at det påhviler udlejerens at anvise betalingssted her i landet. Gør udlejerens ikke dette, skal der betales på udlejerens bopæl her i landet. Hvis udlejerens har anvist et betalingssted, kan lejeren således ikke med frigørende virkning betale på udlejerens bopæl.⁶⁸ Dog kan lejeren med frigørende virkning foretage indbetaling til et pengeinstitut, uanset hvilket betalingssted udlejerens har anvist, jf. lejelovens § 32, stk. 1, 3. pkt. Posthuse er filialer af Danske Bank og er derfor omfattet af begrebet "pengeinstitutter".⁶⁹ Der er sket indbetaling til et pengeinstitut eller posthus på det tidspunkt, betalingen foretages. Beder lejeren pengeinstituttet om at overføre fra egen konto til udlejerens, er det afgørende tidspunkt, når banken fuldfører ordren, det vil sige, når beløbet debiteres lejers konto.⁷⁰ Det samme gælder, når der betales ved hjælp af netbank: Der er sket betaling, når beløbet debiteres lejers konto.⁷¹

I de tilfælde, hvor lejeren anvender en anden betalingsform end indbetaling til et pengeinstitut eller posthus, bærer denne risikoen for, at beløbet når frem til udlejerens rettidigt. Betaling er først sket, når beløbet er modtaget af udlejerens. Når lejeren derimod rettidigt har indbetalt til et pengeinstitut eller posthus, ophører denne med at bære risikoen. Dette følger af betalingsmiddelovens § 12, hvoraf det fremgår, at såfremt beløbet er trukket på betalerens (lejerens) konto, anses betaling sket med frigørende virkning for betalerens. Udlejer kan derfor ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor lejeren bortset fra krav på rente.⁷² Det vil sige, at både forsendelsesrisikoen (risikoen for forsendelsens bortkomst) og forsinkelsesrisikoen overgår til udlejerens, når lejeren har indbetalt til et pengeinstitut eller posthus inden udløbet af betalingsfristen.⁷³ Derimod bærer lejeren betalingsrisikoen – risikoen for, at der er dækning på den konto, beløbet overføres fra.⁷⁴ Af Typeformular A, 8. udgave fremgår at: "*Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr.*" I praksis er der derfor som regel anvist et pengeinstitut som betalingssted, og dermed vil udlejerens i praksis som regel altid bære forsendelses- og forsinkelsesrisikoen.

⁶⁷ Gruppe & Edlund: Boliglejeret, side 158 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 20.

⁶⁸ Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 199f.

⁶⁹ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 160 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejerens ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 14f.

⁷⁰ Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 6: Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen, side 250 og Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 232.

⁷¹ Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 232.

⁷² Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 132.

⁷³ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 161, Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 6: Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen, side 249f., Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 200, Haargaard: Lejefogedsager, side 3 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejerens ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 14f.

⁷⁴ Haargaard: Lejefogedsager, side 3.

3.2.2. Rette tid

I henhold til kravet om betaling til rette tid sondres mellem begreberne: Frigørelsestid, forfaldstid og handlingstid.⁷⁵

Frigørelsestidspunktet er det tidligste tidspunkt, hvorpå debitor har ret til at erlægge sin betaling.⁷⁶ Det obligationsretlige udgangspunkt er, at debitor kan betale til enhver tid, medmindre der er aftalt noget om betalingstiden: Det vil sige, at der er aftalt en forfaldstid. I lejeforhold er der oftest aftalt en forfaldsdag, hvorfor det antages, at lejer ikke med frigørende virkning kan betale før forfaldsdagen. Frigørelsestidspunktet vil således være sammenfaldende med forfaldstidspunktet.⁷⁷

Både Ussing, Gomard og Bryde Andersen & Lookofsky definerer begrebet forfaldstid som den tidsmæssige betingelse for, at skyldnerens ikke-erlæggelse er misligholdelse i form af forsinkelse.⁷⁸ Ussing anfører således om begrebet: *"Det Tidspunkt, der maa være oversiddet, for, at Misligholdelse skal indtræde, kaldes Forfaldstiden."*⁷⁹ Det vil normalt sige det tidspunkt, hvorpå kreditor kan kræve betaling erlagt.⁸⁰ Nørager-Nielsen & Theilgaard erklærer sig enig heri og anfører, at forfaldstiden er den tidsmæssige betingelse for, at skyldnerens ikke-erlæggelse konstituerer misligholdelse, det vil normalt sige det tidspunkt, da fordringshaveren kan fordr ydelsen erlagt.⁸¹ Ligeledes anfører Grathe, at forfaldstiden defineres som det tidspunkt, på hvilket betaling skal finde sted.⁸²

Forfaldsdagen kan aftales frit. I lejeforhold vil forfaldsdagen oftest fremgå af lejeaftalen. Typeformular A, 8. udgave overlader det også frit til parterne at aftale en forfaldsdag (mulighed for at udfylde et tomrum). I praksis vil lejen normalt forfalde den 1. i en måned. Selvom forfaldstiden er fastsat til en bestemt dato, kan det i visse tilfælde forekomme, at skyldneren har ret til at betale på et senere tidspunkt med samme virkning. Det kan forekomme, at skyldneren efter forfaldstiden har løbedage. Betaling inden for en bestemt frist anses i sådanne tilfælde for rettidig.⁸³ Sådanne løbedage findes for eksempel i gældslovens § 5, stk. 3. Før den seneste ændring af lejeloven, som trådte i kraft den 1. januar 2013, fremgik det af lejelovens § 33, stk. 3, 2. pkt. at: *"Betaling anses for retti-*

⁷⁵ Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 11 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 21.

⁷⁶ Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 49, Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 11 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 21.

⁷⁷ Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 219 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 21.

⁷⁸ Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 49, Gomard: Obligationsret, 2. Del, side 92 og Ussing: Obligationsretten, Almindelig Del, side 44f.

⁷⁹ Ussing: Obligationsretten, Almindelig Del, side 41.

⁸⁰ Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 49, Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 92, Ussing: Obligationsretten, Almindelig Del, side 41, Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 21 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 12.

⁸¹ Nørager-Nielsen & Theilgaard: Købeloven med kommentarer, side 163.

⁸² Grathe: Pengefordringer, side 20.

⁸³ Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 115, Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 100 og Grathe: Pengefordringer, side 20.

dig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen.” Disse tre dage mellem forfaldsdagen og ”rettidig betaling” betegnedes som løbedage. Løbedagene er dog udgået af lejeloven, og det fremgår nu af lejelovens § 33, stk. 3, 1. pkt., at: *”Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen.”* Ved at afskaffe løbedagene er forfaldsdagen og tidspunktet for rettidig betaling sammenfaldende.⁸⁴ Det skal dog anføres (som det også fremgår af kapitel 2), at den før lovændringen af 5. maj 2012 gældende retstilstand opretholdelse. Dette skyldes, at der ikke er sket ændringer i forhold til, hvornår udlejer tidligst kan afgive påkrav samt ophæve lejeaftalen. Spørgsmålet er derfor, om disse tre hverdage mellem sidste rettidig betalingsdag og det tidspunkt, hvor udlejer tidligst kan afgive påkrav (som ifølge lejeloven ikke længere hedder løbedage), ikke alligevel må betegnes som løbedage, idet der reelt ikke er sket nogen ændring af retstilstanden? Af lejelovens § 33, stk. 3, følger en præceptiv regel ang. udskydelse af forfaldsdagen. Det følger heraf, at i de tilfælde hvor lejen forfalder til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.

Handlingstidspunktet har mange betegnelser. For eksempel anvendes betegnelser som: Levetringetid (ved løsørekøb), ydelsestid og opfyldelsestid. Når der tales om en pengeydelse, betegnes handlingstiden undertiden som betalingstid. Ligeledes betegnes handlingstiden ofte som forfaldstiden.⁸⁵ Bryde Andersen og Lookofsky definerer handlingstidspunktet for det tidspunkt, hvorpå det er debtors pligt at erlægge ydelsen.⁸⁶ Bryde Andersen og Lookofsky definerer endvidere handlingstiden således: *”det tidspunkt, hvor debtors pligt til at præstere er aktualiseret, f.eks. ved at kreditor har fremsat påkrav om betaling, eller ved at en modydelse er stillet til debtors rådighed.”*⁸⁷ Tilsvarende definerer Gomard handlingstiden som: *”Det tidspunkt efter forfaldstidens komme, hvor yderligere nødvendige betingelser er opfyldt, påkrav givet, opsigelsesfristen udløbet etc., således at debtors forpligtelse er blevet aktuel.”*⁸⁸ Grathe anfører ligeledes: *”Det tidspunkt efter forfaldstidens indtræden, hvor de nævnte betingelser [påkrav, opsigelse og tilbud om modydelse] er opfyldt betegnes undertiden, som handlingstiden.”*⁸⁹ For at citaterne ikke skal give anledning til tvivl, anses en uddybning for nødvendig.

Debitor har ikke altid pligt til at opfylde, blot forfaldstiden er kommet. I visse tilfælde er det nødvendigt, at andre betingelser tillige er opfyldt førend handlingstiden – og dermed debtors pligt til at opfylde - kan indtræde.⁹⁰ Handlingstiden indtræder først, når debtors pligt til at opfylde aktualiseres. Dette kan for eksempel ske ved påkrav, opsigelse eller tilbud om en modydelse. Et påkrav er en anmodning om opfyldelse og er nødvendig, hvis forfaldsdagen ikke er fastsat eller ikke på anden

⁸⁴ Genvielse i Karnov 2012 af: Bemærkninger til § 1 i LFF 2012-03-21 nr. 113: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger.

⁸⁵ Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 48f., Lookofsky & Ulfbeck: Køb: Dansk indenlandsk købsret, side 61f. og Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 94.

⁸⁶ Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 48, Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 12 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 21.

⁸⁷ Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 113.

⁸⁸ Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 92.

⁸⁹ Grathe: Pengefordringer, side 21.

⁹⁰ Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 92 og Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 49.

vis kan fastslås.⁹¹ Gomard anfører, at et påkrav skal forstås som nødvendigt for at aktualisere debitors pligt og ikke blot som en erindring om en allerede aktuell forpligtelse, en rykker.⁹² Påkravet efter lejelovens § 93, stk. 2 betegnes ifølge Gomard som en rykker og har derfor ikke nogen forbindelse til det påkrav, som er nævnt i definitionen af handlingstiden. En opsigelse kan for eksempel forekomme ved pengelån, hvor der ikke er truffet bestemt aftale om tidspunktet for tilbagebetaling. I sådanne tilfælde har skyldneren krav på opsigelse med et rimeligt varsel. Opsigelse har da samme funktion som et påkrav.⁹³ Et tilbud om en modydelse bliver relevant i de tilfælde, hvor ydelserne skal udveksles samtidig, jf. købelovens § 14. Den, der skal erlægge penge, kan i så fald forlange, at medkontrahtenten stiller modydelsen til rådighed.⁹⁴

Det ses af ovenstående, at såfremt debitor har forpligtet sig til at erlægge ydelsen på et bestemt tidspunkt, er det ikke nødvendigt at aktualisere debitors pligt i form af for eksempel et påkrav. På denne baggrund kan det sluttes, at såfremt forfaldstiden ikke kendes på forhånd, er forfaldstiden og handlingstiden sammenfaldende. Dette bekræftes af Bryde Andersen og Lookofsky, der anfører: *"Forfaldstid vil ofte svare til handlingstid, f.eks. når debitor har forpligtet sig til at erlægge på en bestemt dato."*⁹⁵ Omvendt er forfaldstiden og handlingstiden ikke sammenfaldende i det tilfælde, hvor forfaldstiden ikke på forhånd er bestemt. Hagstrøm benytter udtrykket "opfyldelsestid" som begrebet "handlingstid" og anfører: *"I juridisk terminologi støter man oftere på ordet forfallstid enn på ordet oppfyllelsestid. Betydningen av ordet forfallstid faller ofte, men ikke alltid, sammen med det man vanligvis legger i ordet oppfyllelsestid."*⁹⁶ Hagstrøm anfører endvidere: *"I en viktig gruppe av tilfeller vil en forpliktelse likevel som regel være falfalt i lovens forstand allerede fra en tidligere dag enn den som oppfyllelsestiden inntreffer på. Dette er tilfelle hvor oppfyllelsestiden inntreer gjennom påkrav fra kreditors side, og debitor ikke har rett til en varselfrist. Når det f.eks. i foreldelsesloven § 3 heter at foreldelsesfristen "regnes fra den dag da fordringshaveren har rett til å få oppfyllelse", er det ingen tvil om at en forpliktelse som skal oppfylles etter påkrav, må anses som "forfalt" i foreldelseslovens forstand helt fra stiftelsen av, til tross for at oppfyllelsestiden ikke kommer før kreditor faktisk har fremsatt krav om oppfyllelse."*⁹⁷ Selvom Hagstrøm her bruker foreldelsesloven som eksempel, må det antages, at tilsvarende gælder for andre kontraktkrav, hvor et påkrav, opsigelse etc. er nødvendig for at aktualisere debitors pligt. Gomard anfører således: *"Kontraktkrav kan, hvor ikke andet følger af kontraktens indhold, i almindelighed kræves opfyldt på et hvilket som helst tidspunkt, også straks efter indgåelsen af kontrakten. Forfaldstiden anses for at være indtrådt straks ved kravets opståen (stiftelse), hvor der ikke er holdepunkter for en anden forståelse af kontrakten, jfr. Gældslovens § 5, stk. 1, KBL § 12 og UfR 1969. 202 V."*⁹⁸ Det ses, at såfremt forfaldstiden ikke er bestemt på forhånd, og debitors pligt derfor skal aktualiseres, indtræder forfaldstiden allerede ved kravets opståen. Handlingstiden indtræder da først på *"Det tidspunkt efter forfaldstidens komme, hvor yderligere nød-*

⁹¹ Ussing: Obligationsretten, Almindelig Del, side 43, Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 51, Grathe: Pengefordringer, side 20 og Hagstrøm: Obligasjonsrett, side 208.

⁹² Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 55f., 92 og side 115.

⁹³ Grathe: Pengefordringer, side 20f.

⁹⁴ Grathe: Pengefordringer, side 20f.

⁹⁵ Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 49.

⁹⁶ Hagstrøm: Obligasjonsrett, side 206.

⁹⁷ Hagstrøm: Obligasjonsrett, side 213.

⁹⁸ Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 97.

*vendige betingelser er opfyldt, påkrav givet, opsigelsesfristen udløbet etc., således at debtors forpligtelse er blevet aktuel.*⁹⁹ I lejeforhold vil forfaldsdagen oftest være bestemt på forhånd, og derfor er forfaldsdagen og handlingsdagen sammenfaldende. På grund af løbedage skal debitor dog ikke altid erlægge ydelsen straks på forfaldsdagen. I sådanne tilfælde er forfaldstiden og handlingstiden ikke sammenfaldende. Handlingstiden udgør da forfaldsdagen + løbedage.¹⁰⁰ Betaling inden handlingstidens udløb anses for rettidigt, selvom betalingen kommer efter forfaldsdagen.¹⁰¹ Som nævnt ovenfor er der ikke (formelt) løbedage i lejeloven, hvorfor forfaldstiden og handlingstiden er sammenfaldende.

Som nævnt ovenfor anvendes udtrykket "betalingstid" som synonym for handlingstiden, når der er tale om en pengeydelse.¹⁰² I gældslovens § 5, stk. 2 er "sidste rettidige betalingsdag" for eksempel brugt i betydningen "handlingstid".¹⁰³ Også i lejelovens § 93, stk. 2 anvendes begrebet "sidste rettidige betalingsdag", og dette tidspunkt må i lejeforhold anses for handlingsdagen. Det følger af lejelovens § 93, stk. 2, 2. pkt. at: "*Udlejerens påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag.*" Det fremgår, som anført ovenfor, af lejelovens § 33, stk. 3, 1. pkt., at rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Dermed må sidste rettidig betalingsdag være forfaldsdagen. I lejeforhold er forfaldstid og handlingstid således sammenfaldende og udgør sidste rettidige betalingsdag. Oversiddes sidste rettidige betalingsdag, har udlejer, som ovenfor nævnt, adgang til at anvende misligholdelsesbeføjelser overfor lejer – herunder at ophæve lejemålet, jf. lejelovens § 93, stk. 1. Det er dog en betingelse at udlejeren forinden har sendt lejeren et påkrav om betaling, jf. lejelovens § 93, stk. 2.

3.3. Påkrav

Reglerne om udlejerens påkrav om betaling findes i lejelovens § 93, stk. 2. Bestemmelsen kan ikke fraviges til skade for lejeren, jf. lovens § 96. Det følger af § 93, stk. 2, at udlejeren kun kan "*hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag [...]*"

Det fremgår af bestemmelsen, at påkravet skal være skriftligt. Påkravet kan ifølge bestemmelsen tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Sidste rettidige betalingsdag er forfaldsdagen, jf. lejelovens § 33, stk. 3, 1. pkt. Påkravet kan ikke afgives på den 3. hverdag, men

⁹⁹ Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 92.

¹⁰⁰ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 21 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejerens ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 12.

¹⁰¹ Ussing: Obligationsretten, Almindelig Del, side 45 og Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 48 f. og side 113 ff.

¹⁰² Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 94 og Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 48 f. og side 49.

¹⁰³ Grathe: Pengefordringer, side 22.

derimod først *dagen efter* 3. hverdag.¹⁰⁴ Det følger af lejelovens § 93, stk. 2, 3. pkt., at hvis den 3. hverdag er en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag.

Påkravsskrivelsen skal klart angive påkravsfristens længde. Lejeren skal som minimum have en betalingsfrist svarende til lovens: 14 kalenderdage efter påkravet er kommet frem til lejeren. Udlejeren kan således godt angive en længere frist end lovens.¹⁰⁵ Som det ses af lejelovens § 93, stk. 2, kan udlejeren først hæve lejeaftalen, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen **senest** 14 dage efter, påkravet er kommet frem til lejeren. I påkravsskrivelsen er ofte i stedet anvendt udtrykket ”inden”. Der har i retspraksis været modstridende afgørelser om forskellen mellem disse to udtryk.^{106,107} Dette blev dog afklaret med U. 2001.1883 H. Højesteret slog i denne afgørelse fast, at ”inden” almindeligvis må forstås på samme måde som ”senest”.¹⁰⁸ Udlejeren behøver således ikke anvende lovens formulering angående påkravsfristens længde. Det væsentligste er, at lejeren mindst får den i loven foreskrevne frist.¹⁰⁹

En påkravsskrivelse er et påbud. Et påbud har virkning for modtageren, når det er kommet frem. Påkravsfristen begynder derfor at løbe fra det tidspunkt, hvor påkravet er kommet frem til lejeren. Udlejeren bærer forsendelsesrisikoen. Udlejeren må kunne bevise, at påkravet er nået frem til lejeren samt tidspunktet herfor. Bevisbyrden ville kunne løftes ved, at påkravet afleveres mod kvittering eller sendes anbefalet. Det er normalt uden betydning, at påkravet er kommet til lejerens kundskab. Lejeren kan således ikke ved at udlade at tømme sin postboks, ved at undlade at åbne sin post, ved ikke at tage imod det anbefalede brev eller ved at undlade at afhente dette på posthuset undgå, at påkravet anses for at være modtaget af lejeren.¹¹⁰

Det er yderligere et krav, at påkravet udtrykkeligt skal angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb, jf. ordlyden af lejelovens § 93, stk. 2, 2. pkt. Det ses undertiden, at der opstår forvirring omkring begreberne ”opsigelse” og ”ophævelse”.¹¹¹ Det er ikke

¹⁰⁴ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 423, Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 252 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 25.

¹⁰⁵ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 427.

¹⁰⁶ Se modstriden illustreret ved: TBB 1999.149 V og TBB 2000.327 Ø.

¹⁰⁷ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 427, Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 245f., Haargaard: Lejefogedsager, side 13f. og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 23.

¹⁰⁸ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 427, Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 245, Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 28 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 23.

¹⁰⁹ Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: Misligholdelse af betalingsforpligtelser i lejeforhold efter lejelovgivning, side 305.

¹¹⁰ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 428 f., Helle Larsen, TBB 2001.151: Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?, side 3, Bruun Nielsen, Juristen 1990, nr. 7: Misligholdelse af betalingsforpligtelser i lejeforhold efter lejelovgivning, side 305, Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 253 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 22.

¹¹¹ Se for eksempel afgørelsen U. 1983.232 Ø.

tilstrækkeligt at anføre, at lejemålet kan opsiges eller lignende, når udlejer reelt vil ophæve lejeaftalen.¹¹²

Påkravet skal endvidere indeholde tilstrækkelig klar oplysning om, hvilken restance der er tale om (for eksempel leje, varme, påkravsgebyr eller anden pligtig pengeydelse), og denne restance skal være korrekt angivet. Derudover skal lejeren være klar over, hvad beløbet dækker. Beløbet må ikke indeholde beløb, som ikke er pligtig pengeydelse, idet lejeren skal vide nøjagtigt, hvilke beløb denne skal betale for at undgå ophævelse. Påkravet må heller ikke omfatte beløb, som er betalt eller som ikke er forfaldne til betaling.¹¹³

Såfremt påkravsskrivelsen ikke opfylder ovenforstående krav er påkravet ugyldigt, således at dette ikke kan danne grundlag for lejemålets ophævelse.¹¹⁴

3.4. Ophævelsesmeddelelse

Sidste skridt til ophævelse af lejemålet foretages ved, at udlejer afgiver en ophævelsesmeddelelse til lejeren. Dette er meddelelse om, at man betragter aftalen som ophørt.¹¹⁵ Der er ingen formkrav til en ophævelsesmeddelelse, hvorfor denne kan være både mundtlig og skriftlig. Selvom en ophævelsesmeddelelse ikke behøver være skriftlig, er det dog et krav, at det klart skal fremgå af ophævelsesskrivelsen, hvad effekten af meddelelsen er¹¹⁶ – ligesom tilfældet er ved påkravsskrivelsen, jf. kapitel 3.3. ovenfor. I praksis vil en ophævelsesmeddelelse oftest være skriftlig.¹¹⁷ Ophævelsesmeddelelsen afgives af udlejer, hvis lejer efter påkravsfristens udløb stadig ikke har berigtiget restancen. Det følger dog af lejelovens § 94, stk. 2, at udlejer ikke kan hæve lejeaftalen, hvis lejeren har betalt restancen, inden udlejer hæver lejeaftalen. Det vil sige, at lejeren har mulighed for at rette for sig og undgå ophævelse af lejemålet helt indtil det tidspunkt, hvorpå meddelelsen kommer frem til denne. Dette uanset at lejeren ikke har betalt inden udløbet af påkravsfristen i lejelovens § 93, stk. 2.¹¹⁸

En ophævelsesmeddelelse er et påbud og får derfor virkning, fra det er kommet frem til lejeren. Dette er ligeledes kommet til udtryk i lejelovens § 94, stk. 2, som er nævnt ovenfor.¹¹⁹ Begrebet ”kommet frem” skal forstås på samme måde som ved påkravsskrivelser, jf. kapitel 3.3. ovenfor. Påkravsskrivelsen kan tidligst *afgives* efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Ved ophævelsesmeddelelsen er det udelukkende *fremkomsttidspunktet*, der er afgørende. Kommer ophævelsesmeddelelsen frem på den sidste dag i påkravsfristen eller tidligere, kan ophævelse ikke anses for at

¹¹² Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 245, Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: Misligholdelse af betalingsforpligtelser i lejeforhold efter lejelovgivningen, side 306 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 27.

¹¹³ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 424 ff. og Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 234 ff.

¹¹⁴ Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 6: Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen, side 306.

¹¹⁵ Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 209, Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 432 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 26.

¹¹⁶ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 433f.

¹¹⁷ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 432 ff. og Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 281 ff.

¹¹⁸ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 432 ff. og Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 281 ff.

¹¹⁹ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 432.

være sket. Meddelelsen skal således komme frem til lejerer, når sidste betalingsfrist er udløbet, før end ophævelsen er gyldig.¹²⁰

¹²⁰ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 432 ff., Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 281 ff. og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 26.

4. Betalingsmisligholdelsens væsentlighed

Det følger af lejelovens § 94, stk. 1, at udlejeren ikke kan hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning. Reglen er et udtryk for det almindelige obligationsretlige princip om, at en kontrakt ikke kan hæves på grund af forsinkelse med betaling, når forsinkelsen er uvæsentlig for medkontrahenten.¹²¹ Betalingsmisligholdelsen skal således være væsentlig, førend udlejeren kan hæve lejeaftalen. Som anført i kapitel 2 udtales i forarbejderne til 1937-loven, at det ikke kan afgøres ved nogen almindelig regel, hvad der skal betragtes som en væsentlig misligholdelse.¹²² Væsentlighedsbegrebet lader sig ikke definere entydigt og er således en retlig standard, hvor det nærmere indhold skal udfyldes på baggrund af retspraksis.¹²³ Hvorvidt lejerens betalingsmisligholdelse er væsentlig eller ej afgøres ud fra en samlet vurdering af den enkelte sags konkrete forhold.¹²⁴ Dette ses ligeledes af selve ordlyden af lejelovens § 94, stk. 1, jf. ”skønnes”. Idet der er tale om en samlet vurdering fra sag til sag, er det vanskeligt at udlede nogle generelle retningslinjer angående det nærmere indhold af væsentlighedskravet i lejelovens § 94, stk. 1. På baggrund af retspraksis er det dog muligt at udlede nogle typemomenter, der tillægges betydning i vurderingen af, om en misligholdelse er væsentlig eller ej. Hermed kan indholdet af lejelovens væsentlighedsbegreb måske kommes en smule nærmere.

Ved vurderingen af misligholdelsens væsentlighed lægges afgørende vægt på to objektive momenter: ”Fristoverskridelsens længde” og ”restancens størrelse”. Det ses af retspraksis, at domstolene tillige tillægger en række subjektive forhold betydning i væsentlighedsvurderingen. Sådanne konkrete omstændigheder, som for eksempel fejl fra tredjemands side eller sygdom fra lejerens side, kan således føre til, at misligholdelsen anses for uvæsentlig.

I dette kapitel belyses momenterne: ”Fristoverskridelsens længde”, ”restancens størrelse” samt ”subjektive momenter” for dermed at afdække det nærmere indhold af lejelovens væsentlighedsbegreb. Før der ses nærmere på disse momenter, skal det dog først undersøges, hvad der er gældende ret med hensyn til beregningen af fristoverskridelsens længde, idet der både i teori og retspraksis hersker uenighed om dette tidspunkt.

4.1. Beregningen af fristoverskridelsens længde

Som nævnt ovenfor lægger domstolene vægt på fristoverskridelsens længde ved vurderingen af væsentligheden af lejerens betalingsmisligholdelse. Der hersker dog både i teori og praksis uenighed om beregningen af fristoverskridelsens længde. På denne baggrund er det relevant at finde ud af, hvad der er gældende ret for så vidt angår beregning af fristoverskridelsens længde, førend selve momentet – ”fristoverskridelsens længde” – belyses nærmere.

¹²¹ Haargaard: Lejefogedsager, side 54, Friis Nielsen, U.1991B.234: Om lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse, side 234 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 28.

¹²² Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II.

¹²³ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 1.

¹²⁴ Haargaard: Lejefogedsager, side 54 og Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 435.

Det er et almindeligt obligationsretligt princip, at forsinkelsens længde regnes fra det seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse. Såfremt forfaldsdagen er bestemt på forhånd, og der ikke er løbedage, vil det seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse være på forfaldsdagen, jf. kapitel 3.2.2. ovenfor. I lejeforhold er der oftest bestemt en forfaldsdag på forhånd, jf. kapitel 3.2.2. Idet der ikke længere er løbedage i lejeloven, vil det seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse i lejeforhold derfor være forfaldsdagen. Dette synspunkt understøttes af Karin Laursen, der anfører: *"Principielt skal forsinkelsens væsentlighed bedømmes med udgangspunkt i sidste rettidige betalingsdag og ikke forfaldsdagen, der jo som følge af løbedagene ikke er det tidspunkt, hvor lejen skal betales."*¹²⁵ Citatet er fra før lovændringen, lov nr. 517 af 5. maj 2012, hvormed løbedagene blev fjernet fra lejeloven. Det ses dog af citatet, at forsinkelsens længde regnes med udgangspunkt i sidste rettidige betalingsdag, og såfremt der ikke er løbedage, regnes forsinkelsens længde fra forfaldsdagen.

Husen og Flygare skriver ligeledes, at forsinkelsens længde som udgangspunkt må være forsinkelse i forhold til rettidig betaling.¹²⁶

Haargaard anfører, at *"Udgangspunktet ved beregning af fristoverskridelsens længde som et moment ved bedømmelse af en betalingsmisligholdelses væsentlighed i en gensidigt bebyrdende kontrakt er perioden fra forfaldsdagen, til betaling sker."*¹²⁷ Selvom dette er udgangspunktet for beregningen af fristoverskridelsens længde, anfører Haargaard, at udgangspunktet synes at være mindre relevant i lejeforhold, idet der her gælder specielle regler.¹²⁸ Som nævnt i kapitel 3.3. er det et krav for udlejerens ophævelsesadgang, at udlejer giver lejer en påkrav om betaling. Hvis lejer ikke betaler restancen efter et påkrav, skal udlejer give lejer en ophævelsesmeddelelse, førend ophævelsen er en realitet. Haargaard anfører, at såfremt der ved beregningen tages udgangspunkt i forfaldsdagen, vil lejer være uden indflydelse på, hvornår udlejer vælger at afsende påkravs- og ophævelsesskrivelsen. Udlejer vil da kunne spekulere i en lang fristoverskridelse. Haargaard mener i stedet, at fristoverskridelsens længde skal beregnes som perioden fra ophævelse, til betaling sker.¹²⁹ Karin Laursen mener, at ophævelsesdatoen bør holdes uden for bedømmelsen, idet det afgørende er, om der på tidspunktet for ophævelsen foreligger en hævebegrundende misligholdelse. Karin Laursen mener hermed, at såfremt ophævelsesdatoen lægges til grund for beregning af fristoverskridelsens længde, vil omstændigheder, der indtræffer efter ophævelsen (her lejerens efterfølgende betaling), blive taget i betragtning. Det faktum, at efterfølgende omstændigheder tages i betragtning, harmonerer ikke med det obligationsretlige udgangspunkt. Karin Laursen anfører endvidere, at Haargaards synspunkt ikke forekommer forståeligt, idet lejer på forhånd kender forfaldsdagen og sidste rettidige betalingsdag og kan undgå misligholdelse ved at overholde denne.¹³⁰

Det følger af lejelovens § 94, stk. 2, at udlejer ikke kan hæve lejemålet, hvis lejer retter forholdet, inden udlejer har ophævet lejemålet. På baggrund af denne bestemmelse i lejeloven mener Grubbe og Edlund, at forsinkelsen regnes, fra ophævelsesmeddelelsen er kommet frem til lejer,

¹²⁵ Laursen: Erhvervslejeret, side 458.

¹²⁶ Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 276.

¹²⁷ Haargaard: Lejefogedsager, side 55.

¹²⁸ Haargaard: Lejefogedsager, side 55.

¹²⁹ Haargaard: Lejefogedsager, side 55f. og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 61ff.

¹³⁰ Laursen: Erhvervslejeret, side 458 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 61ff.

idet lejerer reelt først fra ophævelsestidspunktet ikke længere har mulighed for at betale restancen.¹³¹ Grubbe og Edlund anfører endvidere, at *"Forsinkelse inden ophævelsen spiller – uanset længde og i modsætning til, hvad der følger af almindelige obligationsretlige principper – i denne henseende en underordnet rolle."*¹³² Selvom Gruppe og Edlund mener, at det er ophævelsestidspunktet, der skal lægges til grund ved beregning af fristoverskridelsens længde, mener de dog, at der ved vurderingen af væsentlighedskriteriet også må skeles til forsinkelse inden ophævelsen, således at sandsynligheden, for at kort tids forsinkelse efter ophævelsen findes væsentlig, stiger jo længere tid, der er forløbet siden påkravets fremsættelse.¹³³ I tråd hermed mener Husen og Flygare, at både tidspunktet for ophævelsesmeddelelsens modtagelse, påkravsfristens udløb og rettidige betaling kan tillægges betydning i forhold til væsentligheden af forsinkelsens længde.¹³⁴ Laursen er ikke helt afvisende overfor dette, idet hun anfører, at hvor udlejer har været meget længe om at udsende påkrav og måske tidligere har udvist langmodighed, kan det tænkes, at væsentlighedsvurderingen foretages i relation til påkravsdatoen.¹³⁵

Som det ses af ovenstående, er der uenighed i teorien omkring beregningen af fristoverskridelsens længde inden for det lejeretlige område. Denne uenighed ses ligeledes i retspraksis. Det kan ikke udledes af alle afgørelser, hvornår fristoverskridelsens længde beregnes fra. Nogle afgørelser berører slet ikke momentet "fristoverskridelsens længde", idet domstolene lægger vægt på andre momenter, som for eksempel "restancens størrelse". Sådanne afgørelser kan naturligvis ikke anvendes, når der skal ses nærmere på beregning af fristoverskridelsens længde.¹³⁶ I andre afgørelser lægger domstolene derimod vægt på momentet "fristoverskridelsens længde", men det kan ikke udledes af afgørelsen, hvornår domstolene beregner fristoverskridelsens længde fra. Som eksempel gives TBB 2008.593 Ø.¹³⁷

TBB 2008.593 Ø: Lejer kom i oktober-december 2007 i restance med tre måneders leje. Efter påkrav i januar blev lejemålet ophævet den 29. januar 2008. Restancen blev betalt den 8. februar 2008. Østre Landsret anførte, at restancen, der angik husleje for perioden oktober-december 2007, og som først blev betalt den 8. februar 2008, som udgangspunkt var væsentlig.

Selve længden af fristoverskridelsen anføres ikke i afgørelsen, og det kan derfor ikke udledes, hvornår fristoverskridelsens længde beregnes fra. Det fremgår derimod, at restancen blev betalt den 8.

¹³¹ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 439f. og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 41f.

¹³² Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 439f.

¹³³ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 439f. og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 61ff.

¹³⁴ Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 276.

¹³⁵ Laursen: Erhvervslejeret, side 458.

¹³⁶ Afgørelser som er sorteret fra på denne baggrund: U. 1980.453/ 2 Ø, U. 1983.232 Ø, U. 1990.844 V, U. 1993.32 H, FM 1993.101/2 V, FM 1995.139/1 Ø, FM 1996.79/1 Ø, FM 1996.147/3 Ø, FM 1997.197/2 Ø, FM 1999.103/2 Ø, FM 2000.11/4 Ø, FM 2000.12/3 Ø, U. 2000.233 V, U. 2000.1845 V, TBB 2003.215 Ø, U. 2003.2619 Ø, TBB 2007.80 Ø.

¹³⁷ Afgørelser som derudover er sorteret fra: TBB 1998.151 Ø, FM 1999.82/3 Ø, FM 2002.107/3 Ø, FM 2002.108/4 Ø, FM 2002.184/2 V, TBB 2002.409 Ø, FM 2003.85/2 Ø, FM 2003.276/2 Ø, TBB 2003.492 V, TBB 2003.502 Ø, TBB 2004.340/2 Ø, U. 2004.2801 V, FM 2004.3052 V, TBB 2005.340/2 Ø, TBB 2006.408 V, FM 2007.1607951 V, TBB 2008.593 Ø, TBB 2010.153 Ø, TBB 2010.729/2 V, TBB 2012.542 V.

februar 2008, men dette må udelukkende ses som en faktisk oplysning.¹³⁸ Idet beregningen af fristoverskridelsens længde ikke kan udledes af alle afgørelser, er det vanskeligt at konkludere omfanget af uenigheden i praksis. Uenigheden kan dog spores:

I få afgørelser ses, at fristoverskridelsens længde beregnes fra påkravsfristens udløb, til betaling sker. Som eksempel nævnes her TBB 2004.401 V.¹³⁹

TBB 2004.401 V: Udlejer sendte den 7. januar 2004 påkrav til lejer om betaling af husleje for januar senest den 12. januar 2004. Lejeren var varetægtsfængslet og kunne derfor ikke foretage betalingen. Udlejer ophævede lejemålet ved brev af 13. januar 2004. Lejerens veninde tilbød den 13. januar 2004 at betale lejen, men udlejeren afviste. Vestre Landsret anførte, at *"Seneste frist for rettidig betaling af huslejen var den 12. januar 2004, og L's veninde tilbød den 13. januar 2004 at betale huslejen. Under de foreliggende omstændigheder, hvor L på grund af varetægtsfængsling havde været afskåret fra selv at foretage betaling, findes den korte overskridelse af betalingsfristen ikke at være væsentlig,"*

Enkelte afgørelser anvender både perioden før og efter ophævelsen, når fristoverskridelsens længde skal bestemmes. Her nævnes afgørelsen FM 2010.300 Ø.¹⁴⁰

FM 2010.300 Ø: Den 13. maj 2009 afgav udlejer et påkrav for betaling af maj måneds husleje og varme. Lejemålet blev ophævet ved brev af 20. maj 2009. Den 25. maj blev den fulde restance betalt. Fogedretten anførte, at betaling af en måneds husleje 22 dage efter forfaldstidspunktet og 5 dage efter ophævelsen måtte anses for væsentligt. Lejer blev herefter udsat af lejemålet. Landsretten stadfæstede i henhold til grundene anført af fogedretten.

Det ses i adskillige afgørelser, at fristoverskridelsen beregnes, fra ophævelsesmeddelelsen er kommet frem til lejer.¹⁴¹ Se for eksempel TBB 2003.267 Ø.

TBB 2003.267 Ø: Lejer havde ikke betalt huslejen for november måned 2002. Påkrav var modtaget af lejeren den 7. november 2002, og ophævelsesskrivelsen var modtaget af lejeren den 13. november 2002. Huslejen blev betalt den 20. november 2002. Østre Landsret anførte, at *"Henset til restancens størrelse – én måneds husleje – og til, at restancen først blev betalt 7 dage efter lejeren modtagelse af ophævelsesskrivelsen, finder landsretten, at lejeren har udvist en sådan væsentlig misligholdelse, at lejemålet er ophævet med rette."*

I den redaktionelle note til dommen anføres tillige: *"I forbindelse med bedømmelsen af misligholdelsens væsentlighed angiver landsretten forsinkelsens varighed som tidsforløbet fra ophæ-*

¹³⁸ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 61.

¹³⁹ Se tillige U.1992.842 Ø.

¹⁴⁰ Se tillige U. 1993.873 V.

¹⁴¹ Se tillige U. 1983.764 V, U. 1996.970 V, TBB 2000.472 Ø, TBB 2002.39 Ø, TBB 2002.415 Ø, TBB 2002.428 V, FM 2006.675518 Ø, TBB 2010.153 Ø.

velse 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.”

I ovenstående afgørelse ses, at fristoverskridelsens længde beregnes fra tidspunktet, hvorpå ophævelsesmeddelelsen **er kommet frem til lejer**. Der ses imidlertid også nedenstående afgørelse, hvor fristoverskridelsens længde beregnes fra ophævelsens datering.

U. 2011.2400 V: Lejer havde aftalt med kommunen, at kommunen skulle stå for betaling af husleje. Da kommunen ikke havde betalt lejen, sendte udlejer den 11. januar 2011 et påkrav til lejeren om betaling af huslejen og ophævede lejemålet ved brev af den 26. januar 2011. Lejer tog kontakt til kommunen den 24. januar, der straks herefter tog kontakt til udlejer og fik en opgørelse af restancen. Kommunen berigtigede restancen, og pengene var til disposition for udlejer den 31. januar 2011. Vestre Landsret anførte, at *”Da [udlejer] i hvert fald den 24. januar 2011 var bekendt med, at kommunen skulle stå for betaling 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.”*[min indsættelse].

Som anført i kapitel 3.4. er ophævelsesmeddelelsen et påbud og får derfor virkning fra den er kommet frem til lejeren. Dette kommer ligeledes til udtryk i lejelovens § 94, stk. 2, hvoraf det fremgår, at lejeren har mulighed for at betale helt frem til, ophævelsesmeddelelsen er kommet frem til denne, og derved afværge en ophævelse. På denne baggrund og idet afgørelsen er enkeltstående, må det konkluderes, at det afgørende tidspunkt er, hvornår ophævelsesmeddelelsen er kommet frem til lejeren frem for tidspunktet for ophævelsesmeddelelsens datering. Afgørelsen U. 2011.2400 V kan derfor ikke tages til indtægt for gældende ret med hensyn til beregning af fristoverskridelsens længde.

Væsentlighedsvurderingen foretages undertiden på ophævelsestidspunktet. Dette ses for eksempel i afgørelsen U. 2009.929 H. Dermed lægges der ikke vægt på, at lejeren efterfølgende betaler restancen. Fristoverskridelsens længde regnes i sådanne afgørelser således fra det seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse til ophævelsestidspunktet. Dermed følges det almindelige obligationsretlige princip.¹⁴²

U. 2009.929 H: Udlejer afsendte den 11. oktober 1999 en påkravsskrivelse til lejeren om betaling af huslejen for oktober måned. Den 18. oktober 1999 ophævede udlejer lejemålet. Højesteret anførte, at under hensyn til forsinkelses længde og restancens størrelse, da lejemålet blev ophævet, måtte misligholdelsen anses for væsentlig.

¹⁴² Se tillige FM 1994.57/2 V, U. 2001.1883 H, U. 2006.1846 H, FM 2012.85 Ø.

Efter ovenstående gennemgang af retspraksis er der fire muligheder for, hvilken periode der lægges til grund for beregning af fristoverskridelsens længde.

1. Påkravsfristens udløb til betaling sker.
2. Hele perioden, det vil sige perioden før og efter ophævelsen.
3. Ophævelsesmeddelelsens fremkomst til lejer til betaling sker.
4. Seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse til ophævelsen er kommet frem til lejer (det obligatoriske udgangspunkt).

Som anført i kapitel 1.2.1.3. spiller følgende momenter blandet andre ind, når man skal vurdere en afgørelses præjudikatværdi: Instansen, antallet af afgørelser, alder og dissens. Disse momenter må således tages i betragtning, når det skal undersøges, hvad der er gældende ret med hensyn til beregning af fristoverskridelsens længde. Om der foreligger dissens tages dog ikke i betragtning i det følgende, idet dommernes uenighed i intet tilfælde omhandler beregning af fristoverskridelsens længde.¹⁴³

Når man kigger på den anvendelige praksis, må mulighed nr. 1 (påkravsfristens udløb til betaling sker) og mulighed nr. 2 (hele perioden) udelukkes, således at disse perioder ikke anses for gældende ret, når fristoverskridelsens længde skal beregnes. Dette resultat forekommer efter en helhedsvurdering:

Afgørelserne til støtte for mulighed nr. 1 er få i forhold til både mulighed nr. 3 (ophævelsesmeddelelsens fremkomst til lejer) og nr. 4 (seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse).¹⁴⁴ Derudover er ingen af afgørelserne truffet i Højesteret modsat afgørelserne til støtte for mulighed nr. 4 (U. 2009.929 H, refereret ovenfor). Dernæst er der nyere afgørelser til støtte for både mulighed nr. 3. og 4.¹⁴⁵

Afgørelserne til støtte for mulighed nr. 2 er tillige få (to afgørelser).¹⁴⁶ Heller ikke nogen af disse afgørelser er truffet i Højesteret.¹⁴⁷ En af afgørelserne er forholdsvis ny (FM 2010.300 V), men der findes på trods heraf en nyere afgørelse til støtte for mulighed nr. 4.¹⁴⁸ Idet mulighed nr. 1 og 2 må udelukkes som gældende ret med hensyn til fristoverskridelsens længde, ses i det følgende nærmere på mulighed nr. 3 og 4.

Flest afgørelser anvender mulighed nr. 3 (ophævelsesmeddelelsens fremkomst til lejer), som tidspunktet for beregning af fristoverskridelsens længde.¹⁴⁹ Færre afgørelser anvender til gengæld

¹⁴³ U. 1993.873 V, U. 2001.1883 H.

¹⁴⁴ Afgørelser til støtte for mulighed nr. 1: U. 1992.842 Ø, U. 2004.2196 V.

Afgørelser til støtte for mulighed nr. 3: U. 1983.764 V, U. 1996.970 V, TBB 2000.472 Ø, TBB 2002.39 Ø, TBB 2002.415 Ø, TBB 2002.428 V, TBB 2003.267 Ø, FM 2006.675518 Ø, TBB 2010.153 Ø.

Afgørelser til støtte for mulighed nr. 4: FM 1994.57/2 V, U. 2001.1883 H, U. 2006.1846 H, U. 2009.929 H, FM 2012.85 Ø.

¹⁴⁵ Den nyeste afgørelse til støtte for mulighed nr. 1 er: U. 2004.2196 V. Den nyeste afgørelse til støtte for mulighed nr. 3 er: TBB 2010.153 Ø. Den nyeste afgørelse til støtte for mulighed nr. 4 er: FM 2012.85 Ø.

¹⁴⁶ Afgørelser til støtte for mulighed nr. 2: U. 1993.873 V, FM 2010.300 V. Se note 144 for afgørelser til støtte for mulighed nr. 3 og 4.

¹⁴⁷ Se note 146 for afgørelserne til støtte for mulighed nr. 2.

¹⁴⁸ U. 2009.929 H.

¹⁴⁹ U. 1983.764 V, U. 1996.970 V, TBB 2000.472 Ø, TBB 2002.39 Ø, TBB 2002.415 Ø, TBB 2002.428 V, TBB 2003.267 Ø, FM 2006.675518 Ø, TBB 2010.153 Ø.

mulighed nr. 4 (seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse).¹⁵⁰ Ses på mængden af afgørelser, tyder det således på, at gældende ret inden for lejeretten er, at beregningen af fristoverskridelsens længde beregnes fra ophævelsesskrivelsens fremkomst til lejer.

Ser man derimod på instanserne, som afgørelserne er afgjort i, er billedet et andet. I alle tilfælde, hvor sagerne er afgjort i Højesteret, beregnes fristoverskridelsens længde med udgangspunkt i seneste rettidige betaling.¹⁵¹ Højesterets afgørelser har størst præjudikatværdi.

Den nyeste afgørelse er fra 2012 (FM 2012.85 Ø). I denne afgørelse lægges det obligationsretlige udgangspunkt til grund for beregning af fristoverskridelsens længde (seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse). En afgørelse fra 2010 (TBB 2010.153 Ø) beregner derimod fristoverskridelsens længde fra det tidspunkt, hvor ophævelsesmeddelelsen er kommet frem til lejer. Den næste afgørelse i rækken stammer fra Højesteret (U. 2009.929 H). Denne afgørelse er refereret ovenfor og anvender ligeledes det obligationsretlige udgangspunkt for beregningen af fristoverskridelsens længde.

På baggrund af ovenstående gennemgang af den anvendelige retspraksis er gældende ret, at fristoverskridelsens længde beregnes fra det seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse, hvilket tillige er det obligationsretlige udgangspunkt. Afgørelser fra Højesteret har som ovenfor nævnt højest præjudikatværdi. I alle tilfælde, hvor Højesteret har taget stilling til spørgsmålet, beregnes fristoverskridelsens længde fra det seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse. Den nyeste højesteretsafgørelse stammer fra 2009 (U. 2009.929 H). Denne afgørelses må antages at være præjudikat for fremtidige afgørelser. Det kan ikke tillægges afgørende betydning, at en nyere afgørelse fra 2010 (TBB 2010.153 Ø) ikke følger Højesterets kendelse fra 2009, idet det ses, at Østre Landsret i 2012 har fulgt Højesterets afgørelse og har anvendt det obligationsretlige udgangspunkt ved beregning af fristoverskridelsens længde. Ydermere er afgørelsen TBB 2010.153 Ø mere konkret begrundet end højesteretsafgørelsen U. 2009.929 H. Som det ses af kapitel 1.2.1.3. tillægges det netop betydning ved vurdering af en afgørelses præjudikatværdi, hvorledes præmisserne er formuleret. Jo mere generelle præmisserne er formulerede, jo højere præjudikatværdi har en afgørelse.

4.2. Fristoverskridelsens længde

I det følgende ses nærmere på selve momentet "fristoverskridelsens længde". Til belysningen af dette moment anvendes udelukkende de afgørelser, som lægger det obligationsretlige udgangspunkt til grund for beregningen af fristoverskridelsens længde. Dette skyldes, at det ovenfor i kaptitel 4.1. blev slået fast, at fristoverskridelsens længde beregnes på denne måde. Det antages at være nødvendigt at anvende afgørelser, som beregner fristoverskridelsens længde ens, for at kunne foretage en vurdering af, hvornår domstolene anser fristoverskridelsen for væsentlig. Det er således ikke muligt at sammenligne afgørelser, der beregner fristoverskridelsens længde fra ophævelsestidspunktet med afgørelser, der beregner fristoverskridelsens længde ud fra det almindelige obligationsretlige princip. Fristoverskridelsens længde ville i så fald være forskellig alt efter, hvilken metode der anvendes, og domstolenes afgørelser ville da heller ikke være sammenlignelige.

Der er fem afgørelser, der anvender det obligationsretlige princip til beregning af fristoverskridelsens længde.¹⁵² Disse vil blive gennemgået i det følgende.

¹⁵⁰ FM 1994.57/2 V, U. 2001.1883 H, U. 2006.1846 H, U. 2009.929 H, FM 2012.85 Ø.

¹⁵¹ U. 2001.1883 H, U. 2006.1846 H, U. 2009.929 H.

I afgørelsen U. 2006.1846 H var der tale om en ganske lang fristoverskridelse.

U. 2006.1846 H: A var andelshaver i en andelsboligforening. A fik den 20. april 2004 et påkrav om betaling af boligafgiften for februar, marts og april 2004. A betalte boligafgiften for marts måned, men havde stadig ikke betalt afgiften for februar og april, og A fik den 5. maj 2004 et påkrav om betaling heraf. A fik henstand med betalingen til den 1. august 2004 under forudsætning af, at boligafgiften for juli og august blev betalt rettidigt. Den 7. juni, 15. juli og 2. august blev afgiften for april, juni, juli og august 2004 betalt. A manglede stadig at betale boligafgiften for februar og maj måned. Andelsboligforeningens bestyrelse besluttede at ekskludere A, hvilket A fik besked om den 10. august 2004.

Højesteret udtalte, at på tidspunktet, hvor eksklusionen blev meddelt A, udgjorde restancen et ikke ubetydeligt beløb, der var forfaldet til betaling flere måneder tidligere, og den forlængede frist var overskredet. Misligholdelsen kunne derfor som udgangspunkt ikke anses for at være af uvæsentlig betydning.

Det ses af afgørelsen, at fristoverskridelsen er ganske lang. Fristoverskridelsen kan ikke beregnes præcist, idet forfaldsdagen ikke angives i afgørelsen. Højesteret udtalte dog, at betalingen forfaldt "*flere måneder tidligere.*" Også i afgørelsen FM 2012.85 Ø fandtes fristoverskridelsen at være væsentlig.

FM 2012.85 Ø: Lejer havde ikke betalt huslejen for august 2011. Udlejer sendte påkrav til lejer den 17. august 2004 og ophævede lejemålet den 12. september 2011.

Landsretten anførte, at der forelå misligholdelse i form af forsinkelse med betaling, da lejemålet blev ophævet. 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.

Heller ikke af denne afgørelse kan længden af fristoverskridelsen bestemmes præcist. Det ses dog, at fristoverskridelsen er kortere end i U. 2006.1846 H. Nogenlunde samme resultat findes i afgørelsen FM 1994.57/2 V.

FM 1994.57/2 V: Lejer havde ikke betalt lejen for marts 1993 rettidigt. Udlejer afgav påkrav den 22. marts 1993, og den 29. marts 1993 var ophævelsen kommet frem til lejer.

Landsretten fandt, at de forhold, der kunne lægges til last, ikke var af uvæsentlig betydning, idet der ikke var oplyst undskyldende omstændigheder for lejerens undladelse af at foretage rettidig indbetaling.

I afgørelsen U. 2009.929 H var en fristoverskridelse på 18 dage efter forfaldsdagen væsentlig.

¹⁵² FM 1994.57/2 V, U. 2001.1883 H, U. 2006.1846 H, U. 2009.929 H, FM 2012.85 Ø.

U. 2009.929 H: Lejer havde ikke betalt leje mv. for august 2007. Denne leje forfaldt til betaling den 6. august 2007. Udlejer sendte påkrav den 17. august 2007 og ophævede lejemålet den 24. august 2007.

Højesteret anførte: *"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."*

Samme resultat findes i U. 2001.1883 H, hvor fristoverskridelsen ligeledes var på 18 dage efter forfaldsdagen.

U. 2001.1883 H: Huslejen forfaldt ifølge lejekontrakten hver den 1. i måneden. Huslejen for oktober 1999 blev ikke betalt af lejer. Udlejer afsendte den 11. oktober 1999 en påkravsskrivelse til lejeren. Den 18. oktober ophævede udlejer lejemålet.

Højesteret udtalte, at misligholdelse ikke havde været uvæsentlig på grund af restancens størrelse og varighed på ophævelsetidspunktet.

Det er ikke muligt ud fra ovenstående afgørelser at konkludere, hvor grænsen går for, hvornår en fristoverskridelse er henholdsvis væsentlig og uvæsentlig. Dette skyldes dels, at antallet af afgørelser er få, dels at forfaldsdagen kun anføres i to af afgørelserne: U. 2001.1883 H og U. 2009.929 H. Det vil sige, at kun i disse to afgørelser kan fristoverskridelsens længde bestemmes. Derudover anses forsinkelsen i alle afgørelserne for at være væsentlig, hvorfor det ikke kan afgøres, hvornår fristoverskridelsen er uvæsentlig. Det kan dog konkluderes, at en overskridelse på 18 dage er væsentlig, jf. afgørelserne U.2001.1883 H og U. 2009.929 H, som er refereret ovenfor.

Som nævnt ovenfor kan det ikke udledes af den ovenstående retspraksis, hvor grænsen går mellem den væsentlige og den uvæsentlige fristoverskridelse. Det antages dog i litteraturen, at efter indførelsen af påkravsreglen i lejeloven i 1975¹⁵³ stilles der krav om en betydelig nøjagtighed til opfyldelse af lejerens betalingsforpligtelse.¹⁵⁴ Det anføres endda af visse forfattere, at enhver forsinkelse med betaling som udgangspunkt er væsentlig.¹⁵⁵ Grubbe og Edlund anfører således, at udgangspunktet i lejeforhold er, at enhver forsinkelse med betaling er væsentlig, idet lejeren har modtaget et påkrav.¹⁵⁶ Finn Haargaard udtaler tillige: *"Efter indførelse af påkravsreglerne må det overordnede udgangspunkt være, at betalingsmisligholdelse er væsentlig, således at det er berettiget at ophæve lejemålet, medmindre der foreligger særlige omstændigheder."*¹⁵⁷ Kallehauge og Blom skriver i deres kommentar til lejelovene, at efter der er indført en regel om skriftligt påkrav, må lejerne regne med, at den alt overvejende hovedregel bliver, at ophævelseskravet bliver taget til følge, når der ikke beta-

¹⁵³ Påkravsfristen blev indføjet i lejeloven med lov nr. 82 af 19. marts 1975. Se hertil tillige kapitel 2.

¹⁵⁴ Gomard: Obligationsret, 1. Del, side 117f. og Gomard: Obligationsret, 2. Del, side 130.

¹⁵⁵ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 435, Gangsted-Rasmussen: Erhvervslejemål, side 195, Haargaard: Lejefogedsager, side 54f., Kallehauge & Blom: Kommentar til lejelovene I, side 357, Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 40f. og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 69.

¹⁵⁶ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 435.

¹⁵⁷ Haargaard: Lejefogedsager, side 54f.

les efter behørigt påkrav.¹⁵⁸ Den ovenfor refererede litteratur stammer fra dengang påkravsfristen var tre dage,¹⁵⁹ men antages at gælde med mindst samme styrke nu, hvor påkravsfristen er 14 dage. Det bemærkes af de ovenstående henvisninger til litteraturen, at enhver forsinkelse *som udgangspunkt* er væsentlig. Dette skyldes antageligt, at der netop er tale om en væsentlighedsvurdering. Ifølge lejelovens § 94, stk. 1 skal domstolene *skønne*, om det forhold, der lægges lejereren til last, er af uvæsentlig betydning. Det vil sige, at enhver forsinkelse som udgangspunkt er væsentlig, men på grund af inddragelse af andre momenter, kan udlejerens ophævelse alligevel anses for uberettiget. Dette understøttes af Niels Gesner, der anfører: *”Domme, der frifinder lejereren af sådanne konkrete grunde, herunder at der er tale om en ringe del af lejen og særlige omstændigheder kan naturligvis stadig have betydning. De domme, der frifinder på grund af en ringe tidsmæssig overskridelse, er undtagelsen, idet udgangspunktet er, at der skal betales inden påkravsfristens udløb.”*¹⁶⁰

Selvom der er tale om en skønspregt væsentlighedsvurdering, må det antages, at det med påkravsreglens indførelse blev mindre nødvendigt for domstolene at foretage et sådant skøn og dermed også mindre behov for at inddrage subjektive momenter i afgørelsen. Dette harmonerer med det obligationsretlige udgangspunkt om, at forsinkelse med betaling af pengeydelse bedømmes strengere end forsinkelse med andre ydelser.¹⁶¹ Bryde Andersen & Lookofsky anfører således, at *”pengeskyld i almindelighed forventes præsteret prompte, bl.a. fordi spektret af undskyldende omstændigheder er og bør være snævert.”* Dette kom til udtryk i 1979, hvor adgangen til at lægge vægt på lejerens vilje og evne til at betale, når misligholdelsens væsentlighed skulle bedømmes, blev taget ud af lejeloven.¹⁶² Det udtales i Karnovs noter til lejelovens § 94, at påkravsreglen blev indført for at komme bort fra vilje/evne kriteriet som berettigelse for ophævelsen af lejemålet.¹⁶³ Selvom vilje/evne-princippet ikke fremgår af lejeloven, og påkravsreglens indførelse gav domstolene en retningslinje for, hvornår lejerens betalingsmisligholdelse er væsentlig, ses det, at domstolene lægger vægt på subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen, som for eksempel lejerens sygdom eller fejl fra tredjemand. Disse subjektive momenter samt vilje/evne-princippet belyses i kapitel 4.4. Det kan hertil anføres, at det forekommer paradoksalt, at lejeloven indeholder en mulighed for domstolene til at foretage et skøn, men samtidig indføres en påkravsregel, der antageligt medfører, at enhver fristoverskridelse som udgangspunkt er væsentlig. På trods heraf ses en tendens i retspraksis til fortsat at lægge betydelig vægt på subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen.

At der efter indførelsen af påkravsreglen bør stilles krav om en betydelig nøjagtighed til opfyldelse af lejerens betalingsforpligtelse understøttes af almindelige obligationsretlige principper. Inden for den almindelige obligationsret beror misligholdelsens væsentlighed (ligesom inden for det lejeret-

¹⁵⁸ Kallehaug & Blom: Kommentar til lejelovene I, side 357 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 69.

¹⁵⁹ Påkravsfristen blev ændret til 14 dage med lov nr. 286 af 15. april 2009. Se tillige kapitel 2.

¹⁶⁰ Gesner: Erhvervslejeret, side 245.

¹⁶¹ Gomard: Obligationsret, 2. Del, side 129, Hagstrøm: Obligationsrett, side 415 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejerens ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 40.

¹⁶² Se hertil kapitel 2.

¹⁶³ Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2012, lejelovens § 94, stk. 1, note 768.

lige område) på en helhedsvurdering.¹⁶⁴ I denne vurdering indgår blandet andet, om misligholdelsen er væsentlig for kreditor. Besvares dette bekræftende, er det derudover et krav, at det er kendeligt for debitor, at misligholdelsen er væsentlig for kreditor.¹⁶⁵ Det følger endvidere, at når kreditor har sendt et påkrav (rykker) om betaling til debitor, vil det kunne være med til at gøre det klart for debitor, at en yderligere forsinkelse vil være af væsentlig betydning for kreditor.¹⁶⁶ Når udlejer således sender et behørigt påkrav til lejer, hvoraf det fremgår, at udlejer kan ophæve lejemålet, såfremt lejer ikke betaler restancen inden påkravsfristens udløb, må det være kendeligt for lejeren, at udlejeren finder misligholdelsen væsentlig.¹⁶⁷

Selvom det ovenfor anføres, at enhver forsinkelse efter påkravsfristens udløb er væsentlig, kan dette ikke udledes af retspraksis. Fogedretten udtalte dog i afgørelsen FM 2012.85 Ø, at selv korte fristoverskridelser som udgangspunkt er væsentlige. Landsretten forholdt sig dog ikke til udtalelsen. Det ses derimod af retspraksis, at domstolene undertiden finder lejers betalingsmisligholdelse uvæsentlig under henvisning til en uvæsentlig fristoverskridelse.¹⁶⁸

4.3. Restancens størrelse

Som nævnt tidligere i specialet lægger domstolene vægt på restancens størrelse i væsentlighedsvurderingen. Det beløb, som lejeren kan være i restance med, kan være leje eller anden pligtig pengeydelse. Se definitionen heraf i kapitel 3.1. I det følgende gennemgås retspraksis med fokus på restancens størrelse for at skabe et overblik over, hvad der i praksis betragtes som et væsentligt beløb.

Forud for belysningen af momentet "restancens størrelse" har det været nødvendigt at sortere de afgørelser fra, som ikke kan anvendes til at belyse momentet "restancens størrelse".¹⁶⁹ I visse afgørelser er begrundelsen for resultatet ufuldstændigt. På denne baggrund kan afgørelserne ikke anvendes, idet det ikke kan læses af afgørelserne, hvorfor misligholdelsen er fundet væsentlig. I andre afgørelser er begrundelsen for resultatet anført, men domstolene nævner ikke momentet "restancens størrelse". Forklaringen herpå kunne være, at andre momenter i helhedsvurderingen vægter højere. Det kan på denne baggrund tænkes, at restancens størrelse i det konkrete tilfælde ikke

¹⁶⁴ Gomard: Obligationsret, 2. Del, side 125, Hagstrøm: Obligationsrett, side 411 og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 29.

¹⁶⁵ Gomard: Obligationsret, 2. Del, side 125ff., Hagstrøm: Obligationsrett, side 414ff., Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i Obligationsret I, side 218ff., Werlauff: Skyldforhold, obligationsrettens grundbegreber, side 67, Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 29 og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 38.

¹⁶⁶ Gomard: Obligationsret, 2. Del, side 129ff. og Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i Obligationsret I, side 218ff.

¹⁶⁷ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 85.

¹⁶⁸ Se afgørelserne: U.1983.764 V, U. 1992.842 Ø, U. 1996.970 V, TBB 2000.472 Ø, TBB 2002.415 Ø, FM 2002.107/3 Ø, TBB 2002.409 Ø, FM 2003.276/2 Ø, U. 2004.2801 V, FM 2006.675518 Ø, TBB 2010.729/2 V.

¹⁶⁹ U. 1980.453/2 Ø, U. 1990.844 V, U. 1992.842 Ø, U. 1993.32 H, FM 1993.101/2 V, U. 1993.873 V, FM 1994.57/2 V, FM 1995.139/1 Ø, FM 1996.79/1 Ø, U. 1996.970 V, FM 1997.197/2 Ø, TBB 1998.151 Ø, FM 1999.82/3 Ø, FM 1999.103/2 Ø, FM 2000.11/4 Ø, TBB 2000.276/1 V, TBB 2002.39 Ø, FM 2002.108/4 Ø, FM 2002.184/2 V, TBB 2002.409 Ø, TBB 2002.415 Ø, FM 2003.85/2 Ø, TBB 2003.215 Ø, TBB 2003.492 V, TBB 2003.502 Ø, U. 2003.2619 Ø, TBB 2004.340/2 Ø, U. 2004.2196 V, FM 2004.3052 V, FM 2006.675518 Ø, FM 2007.1607951 V, TBB 2008.593 Ø, TBB 2010.153 Ø, FM 2010.300 Ø, TBB 2010.729/2 V, U. 2011.2400 V.

har afgørende betydning for resultatet, og derfor ser domstolene ingen grund til at nævne momentet. Det kan dog ikke læses ud af præmisserne, hvorfor der ikke henvises til restancens størrelse i præmisserne. Ovenstående forklaring er derfor spekulation.

Det er ikke i alle tilfælde, at det konkrete beløb, som lejereren er i restance med, kan udledes af afgørelsen. I afgørelserne TBB 2003.267Ø og TBB 2005.340/2 Ø anføres, at restancens størrelse er på én måneds husleje. Henset til størrelsen på restancen og fristoverskridelsens længde fandt Østre Landsret i begge afgørelser, at misligholdelsen var væsentlig. I andre afgørelser anføres det imidlertid, hvor stor restancen er.

U. 1983.232 Ø: Lejer havde ikke indbetalt en resthusleje på 18.276,48 kr. rettidigt. Landsretten udtalte, at under hensyn til restancens størrelse fandtes forsinkelsen ikke at være af uvæsentlig betydning.

Som det ses af ovenstående afgørelse, fandt Østre Landsret, at et beløb på 18.276,48 kr. var væsentligt. Landsretten henviser i deres begrundelse ikke til fristoverskridelsens længde. Hvordan dette skal fortolkes, må stå hen i det uvisse. Det er en mulighed, at restancens størrelse anses for at være det afgørende moment i væsentlighedsvurderingen, og derfor nævnes fristoverskridelsens længde ikke. Det ses dog af afgørelsen, at når der er tale om så stort et beløb, betragtes dette som væsentligt. Mindre beløb kan dog ligeledes betragtes som væsentlige.

U. 2001.1883 H: Huslejen for oktober 1999 var ikke blevet betalt rettidigt. Restancens størrelse udgjorde 4.890,55 kr. Højesteret udtalte, at misligholdelsen ikke var uvæsentlig under hensyn til restancens størrelse og varighed på ophævelsestidspunktet.

U. 2009.929 H: Lejer var i restance med et beløb svarende til 4.826,64 kr. Højesteret anførte: *"Da lejemålet blev ophævet, forelå der misligholdelse i form af forsinkelse med betaling. 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."*

U. 2006.1846 H: Lejer var i restance med boafgift for februar og maj 2004 svarende til et beløb på 3.751 kr. Højesteret anførte, at idet restancen udgjorde et ikke ubetydeligt beløb, der var forfaldet til betaling flere måneder tidligere, kunne misligholdelsen som udgangspunkt ikke anses for at være af uvæsentlig betydning. Højesteret fandt dog alligevel misligholdelsen uvæsentlig og henviste til subjektive momenter.

TBB 2012.542 V: Lejer betalte ikke en måneds husleje svarende til et beløb på 3.500 kr. Landsretten anførte, at da restancen vedrørte et ikke ubetydeligt beløb og først blev betalt den 11. april 2012, kunne misligholdelse som udgangspunkt ikke anses for at være af uvæsentlig be-

tydning. Landsretten nægtede dog alligevel udsætningsforretningen mod lejeren fremmet, idet landsretten henviste til subjektive momenter.

FM 2012.85 Ø: Lejer var i restance med august måneds leje (2011) svarende til 2.800 kr. Landsretten udtalte, 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 at være væsentlig.

Det ses af ovenstående afgørelse, at et beløb på 2.800 kr. anses for at være væsentligt, hvorimod en restance svarende til 758,74 kr. i afgørelsen U. 2004.539 Ø (refereret nedenfor), blev anset for at være af uvæsentlig betydning. Det må hermed antages, at jo større beløbet er, jo større er sandsynligheden for, at misligholdelsen anses for at være væsentlig.¹⁷⁰

U. 2004.539 V: Lejer var i restancer med huslejeforhøjelse i to måneder samt påkravsgebyr svarende til 758,74 kr. Vestre Landsret udtalte, at: *"I betragtning af beløbets størrelse og fristoverskridelsens længde findes Jan Lundquists misligholdelse af lejeaftalen at være af uvæsentlig betydning, jf. lejelovens § 94, stk. 1."*

Mere vanskeligt bliver det, når beløbene bliver lavere. Manglende betaling af påkravsgebyrer har navnlig været genstand for uenighed i retspraksis.

U. 1983.764 V: Lejer havde ikke betalt et påkravsgebyr svarende til 90 kr. Landsretten anførte: *"Ved sagens afgørelse lægges der vægt på, at gebyret er af ringe størrelse, at gebyret er betalt umiddelbart efter modtagelsen af ophævelsesskrivelsen, og at der ikke er oplyst omstændigheder, der tyder på, at den manglende rettidige betaling af gebyret skyldes manglende vilje eller evne hos indstævnte til at betale gebyret eller til at betale det rettidigt. Under disse omstændigheder tiltrædes det, at den skete misligholdelse er fundet at være af så uvæsentlig betydning, at den ikke bør kunne danne grundlag for lejermålets ophævelse, og landsretten stadfæster herefter kendelsen."*

FM 2000.12/3 Ø: Lejer var i restance med et påkravsgebyr på 108 kr. Fogedretten fandt, at betalingsmisligholdelsen var uvæsentlig, og henviste til påkravsbeløbets størrelse og til LLO's urigtige rådgivning. Landsretten stadfæstede afgørelsen i henhold til grundene.

FM 2003.276/2 Ø: Lejeren var i restance med et påkravsgebyr på 279 kr. Fogedretten fandt, at betalingsmisligholdelsen var uvæsentlig under henvisning til beløbets størrelse og fristoverskridelsens længde. Landsretten stadfæstede afgørelsen i henhold til grundene.

FM 2002.107/3 Ø: Lejer havde ikke betalt påkravsgebyrer svarende til 282,20 kr. Fogedretten fandt misligholdelsen uvæsentlig henset til beløbets ringe størrelse, fristoverskridelsens læng-

¹⁷⁰ Se tillige: Grubbe og Edlund: Boliglejeret, side 440f.

de, samt til at lejer ikke tidligere havde været i restance. Landsretten stadfæstede afgørelsen i henhold til grundene.

På baggrund af ovenstående afgørelser tyder det på, at et påkravsgebyr på op til 282,20 kr. må anses for at være et beløb af så ringe størrelse, at dette kan være medvirkende til, at misligholdelsen anses for uvæsentlig. Som det ses af nedenstående afgørelser, medfører beløbets ringe størrelse dog ikke i sig selv, at misligholdelsen er uvæsentlig.¹⁷¹

U. 2000.233 V: Lejer havde ikke betalt det opkrævede påkravsgebyr på 110 kr. Landsretten udtalte: *"På trods af beløbets ringe størrelse finder landsretten herefter ikke, at indkæredes manglende betaling af påkravsgebyret er af uvæsentlig betydning, jf. lejelovens § 94, stk. 1."*

TBB 2006.408 V: Lejer var i restance med et påkravsgebyr på 155,38 kr. Fogedretten anførte, at fristoverskridelsens længde udgjorde en væsentlig misligholdelse, uanset beløbets størrelse. Landsretten stadfæstede afgørelsen i henhold til grundene.

Disse afgørelser viser, at der netop er tale om en væsentlighedsvurdering. Det ses således, at domstolene bedømmer momenterne samlet, og at misligholdelse med selv små beløb efter omstændighederne kan være væsentlig. Det ses tillige af afgørelserne, at misligholdelsen samlet kan være væsentlig, selvom et af momenterne anses for at være af uvæsentlig betydning. Mere om samspillet mellem momenterne i kapitel 4.5.

4.4. Subjektive momenter

I dette afsnit gennemgås de subjektive momenter, som domstolene tillægger betydning i væsentlighedsvurderingen. Det kan udledes af retspraksis, at der lægges vægt på en række momenter af undskyldende karakter, således at udlejers ophævelse af lejemålet på denne baggrund kan anses for uberettiget.

4.4.1. Lejers manglende vilje og evne til at betale restancen

Det følger af den almindelige obligationsret, at der i vurderingen af en betalingsmisligholdelses væsentlighed indgår en skønspræget vurdering, hvor debtors subjektive forhold sættes i forhold til betalingsmisligholdelsens objektive væsentlighed. Dette er udtryk for et vilje/evne-princip, således at medkontrahenten ikke i almindelighed kan ophæve kontrakten på grund af en mindre forsinkelse, såfremt forsinkelsen ikke skyldes manglende evne eller vilje til at betale.¹⁷²

I 1951 blev vilje/evne-princippet tilføjet i lejeloven. Det fremgik således af lejelovens § 112, stk. 2, at der ved vurdering af lejerens betalingsmisligholdelse skulle lægges vægt på, hvorvidt forsinkelsen skyldtes lejerens manglende evne eller vilje til at betale.¹⁷³

¹⁷¹ Se tillige: Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 280 og Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 440f.

¹⁷² Friis Nielsen, U. 1991B.234: Om Lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse.

¹⁷³ Vilje/evne-princippet blev føjet ind i lejeloven ved lov nr. 251 af 14. juni 1951. Se mere herom i kapitel 2.

I 1975 blev påkravsreglen indført i lejeloven, således at lejeren skulle berigtige restancen senest tre hverdage efter, et skriftligt påkrav om betaling var afsendt eller fremsat af udlejeren.¹⁷⁴ Som anført i kapitel 4.2. medførte indførelsen af denne regel, at enhver forsinkelse med betaling efter påkravsfristens udløb som udgangspunkt blev anset for væsentlig, idet lejeren netop havde fået et påkrav om betaling og dermed også nogle ekstra dage til at betale i. I tillæg hertil medførte indførelsen af påkravsreglen, at vilje/evne-princippet fik mindre berettigelse. Den lejer, der havde viljen og evnen til at betale, havde fået mulighed for at rette for sig, og adgangen til at inddrage subjektive momenter blev dermed begrænset. Dette understøttes af Karnovs noter til lejelovens § 94, hvoraf det fremgår, at påkravsreglen blev indført for at komme bort fra vilje/evne-kriteriet som berettigelse for ophævelsen af lejemålet.¹⁷⁵ Det antages tillige i den juridiske litteratur, at der efter påkravsreglens indførelse må kræves helt ekstraordinære omstændigheder for at nægte at tage en ophævelse-spåstand til følge.¹⁷⁶ Grubbe og Edlund anfører ligeledes, at antallet af undskyldende momenter, der kan gøre misligholdelsen uvæsentlig, må være reduceret betydeligt i og med påkravsreglen blev føjet til lejeloven.¹⁷⁷ Husen og Flygare udtaler i tråd hermed: *”Påkravet og den ekstra frist skærper kravene til, hvornår det er undskyldeligt, at der ikke er betalt til tiden [...]”*¹⁷⁸

På trods af indførelsen af påkravsreglen blev vilje/evne-princippet først taget ud af lejeloven i 1979 – fire år efter indførelsen af påkravsreglen. At vilje/evne-princippet ikke længere kunne findes i lejeloven efter 1979 skyldes ifølge bemærkningerne til loven, at reglen var overflødig og i øvrigt blev misforstået af lejerne.¹⁷⁹ Lejerne mente, at man kunne indfortolke, at der ikke direkte måtte ske ophævelse, hvis lejeren uden skyld var ude af stand til at betale lejen.¹⁸⁰ Når der i bemærkningerne udtales, at vilje/evne-princippet *”var overflødig”*, giver det anledning til tvivl om, hvordan dette udtryk skal forstås. Skal det fortolkes således, at vilje/evne-princippet allerede er indeholdt i væsentlighedsvurderingen, og derfor har det ingen betydning, at det fjernes fra loven? Eller skal det fortolkes således, at man ikke længere skal lægge vægt på lejerens vilje og evne til at betale restancen?¹⁸¹ Spørgsmålet er reelt, om vilje/evne-princippet stadig indgår i væsentlighedsvurderingen i lejelovens § 94, stk. 1? Dette hersker der uenighed om i den juridiske litteratur:

Husen og Flygare anfører: *”Uanset meningen med påkravsbestemmelse, 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 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*

¹⁷⁴ Påkravsfristen blev indføjet i lejeloven med lov nr. 82 af 19. marts 1975. se mere herom i kapitel 2.

¹⁷⁵ Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2012, lejelovens § 94, stk. 1, note 768.

¹⁷⁶ Kallehauge & Blom: Kommentar til lejelovene I, side 357 og Haargaard: Lejefogedsager, side 54f.

¹⁷⁷ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 435.

¹⁷⁸ Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 261.

¹⁷⁹ Folketingstidende 1978-1979, Tillæg A, Bind II, spalte 2471.

¹⁸⁰ Folketingstidende 1978-1979, Tillæg A, Bind II, spalte 2471, Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 64ff. og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 49.

¹⁸¹ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 64ff. og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 48.

*måske altid har været overflødig, idet bestemmelsen om krav til væsentlighed har kunnet anvendes til samme formål.*¹⁸² Dette citat kan tolkes i den retning, at Husen og Flygare er af den overbevisning, at vilje/evne-princippet stadig er gældende, selvom princippet ikke fremgår direkte af lejeloven. Adgangen til at lægge vægt på lejerens vilje og evne til at betale restancen er således ifølge forfatterne indeholdt i væsentlighedsvurderingen i lejelovens § 94, stk. 1.¹⁸³ Bruun Nielsen er af samme overbevisning, idet han anfører: *"Det fremgår af forarbejderne, at viljes-evnekriteriet stadig forudsættes at indgå i bedømmelsen, idet ændringen af LL på dette punkt nærmest anses for at være af pædagogisk art."*¹⁸⁴ Bryde Andersen og Lookofsky fortolker forarbejderne anderledes og mener, at forarbejderne forudsætter, at lejelovens § 94, stk.1 ikke udtrykker den almindelige vilje/evne regel.¹⁸⁵

Midt imellem findes Gomard, der udtaler, at vilje/evne-reglen har mistet størstedelen af sin betydning, efter denne er udgået af lejeloven. Gomard mener dog, at det helt undtagelsesvist stadig kan tillægges betydning for afgørelsen, om misligholdelsen skyldes manglende vilje og evne hos debitor til at betale.¹⁸⁶

På trods af uenigheden i teorien, jf. ovenfor, må det antages, at forarbejderne skal fortolkes således, at vilje/evne-princippet ikke længere skal tillægges betydning i væsentlighedsvurderingen. Når lovgiver indførte påkravsreglen og efterfølgende afskaffede vilje/evne-princippet, må det antages at være fordi vilje/evne-princippet ikke skal indgå i bedømmelsen af misligholdelsens væsentlighed. Dette understøttes af Karnovs note til lejelovens § 94, hvoraf det fremgår, at meningen med at indføre påkravsreglen netop var at komme bort fra vilje/evne-princippet som udgangspunkt for ophævelsens berettigelse.¹⁸⁷

Selvom adgangen til at lægge vægt på lejerens vilje og evne til at betale restancen blev fjernet fra lejeloven i 1979, har domstolene efterfølgende henvist til vilje/evne-princippet.

U. 1980.453/2 Ø: Lejer betalte huslejen for marts måned ved check sendt med brev af 12. marts, som udlejer modtog næste dag. Udlejer havde den 12. marts ophævet lejemålet. Landsretten udtalte, at misligholdelsen ikke fandtes at være af uvæsentlig betydning, idet lejeren havde vist *manglende vilje* til at betale.

U. 1983.746 V: Lejer havde ikke betalt et påkravsgebyr rettidigt. Landsretten udtalte: *"Ved sagens afgørelse lægges der vægt på, at gebyret er af ringe størrelse, at gebyret er betalt umiddelbart efter modtagelsen af ophævelsesskrivelsen, og at der ikke er oplyst omstændigheder, der tyder på, at den manglende rettidige betaling af gebyret skyldes manglende vilje eller evne hos indstævnte til at betale gebyret eller til at betale det rettidigt."*

¹⁸² Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 261.

¹⁸³ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 69f.

¹⁸⁴ Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: Misligholdelse af betalingsforpligtelser i lejeforhold efter lejelovgivning, side 307.

¹⁸⁵ Bryde Andersen & Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 365.

¹⁸⁶ Gomard: Obligationsret, 2. Del, side 138.

¹⁸⁷ Halfdan Krag Jespersen: Karnov 2012, lejelovens § 94, stk. 1, note 768.

U. 1993.32 H: Lejer var i restance med en huslejeforhøjelse samt husleje for marts måned. Fogedretten lagde blandt andet til grund, at misligholdelsen ikke skyldtes lejerens manglende betalingsevne. Fogedretten fandt herefter den manglende betaling uvæsentlig. Landsretten omstødte fogedrettens afgørelse. Højesteret stadfæstede fogedrettens kendelse under henvisning til grundene anført af mindretallet i landsretten. Mindretallet i landsretten henviste ikke til lejerens betalingsevne i præmisserne.

Som det ses af ovenstående afgørelser, er henvisningen til vilje/evne-princippet kun forekommet enkelte gange efter 1979, og i den seneste afgørelse (U. 1993.32 H) er princippet kun anført af fogedretten, hvor landsretten ikke tager stilling hertil.¹⁸⁸ Derudover er afgørelserne af ældre dato. På ovenstående baggrund må det konkluderes, at vilje/evne-princippet ikke længere har en berettigelse i væsentlighedsvurderingen i lejelovens § 94, stk. 1.

I stedet for at udtale vilje/evne-princippet i præmisserne, henviser domstolene undertiden til andre subjektive momenter, som for eksempel lejerens sygdom eller tredjemands fejl, således at udlejerens ophævelse anses for uberettiget på baggrund af disse undskyldende momenter. Idet domstolene henviser til disse undskyldende momenter i væsentlighedsvurderingen, opstår spørgsmålet, hvorvidt vilje/evne princippet er indeholdt i disse undskyldende momenter og derfor stadig tillægges betydning i væsentlighedsvurderingen?¹⁸⁹ Spørgsmålet vil ikke blive besvaret i dette speciale. Uanset om det er vilje/evne-princippet eller det blot er andre subjektive momenter, der tillægges betydning ved vurderingen, må det stadig antages, at disse subjektive momenter på grund af påkravsreglen skal tillægges begrænset betydning i væsentlighedsvurderingen. At dette ikke er tilfældet ses straks nedenfor.

4.4.2. Fejl fra tredjemand

Det ses undertiden, at tredjemands fejl kan medføre, at en ophævelse anses for at være uberettiget.

FM 2000.12/3 Ø: Lejeren havde betalt lejerestancen, men ikke påkravsgebyret på 108 kr. inden påkravsfristens udløb. LLO havde oplyst lejer, at hun ikke var forpligtet til at betale påkravsgebyret, når lejerestancen blev betalt inden påkravsfristens udløb. Fogedretten fandt, at betalingsmisligholdelsen var uvæsentlig og henviste til påkravsbeløbets størrelse samt til LLO's urigtige rådgivning. Landsretten stadfæstede afgørelsen i henhold til grundene anført af fogedretten.

U. 2011.2400 V: Lejer havde ikke betalt husleje. Lejer og kommunen havde imidlertid aftalt, at kommunen skulle stå for betaling af huslejen. Udlejer afsendte den 11. januar 2011 et påkrav til lejeren om betaling af huslejen. Kommunen modtog den 24. januar 2011 en mail fra udlejeren med en opgørelse over den skyldige leje. Den 26. januar 2011 ophævede udlejer lejemålet. Landsretten lagde blandt andet til grund, at kommunen var bekendt med, at denne skulle be-

¹⁸⁸ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 66f.

¹⁸⁹ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 64.

tale huslejen samt at betalingsmisligholdelsen skyldtes en fejl ved kommunen. Landsretten fandt misligholdelsen uvæsentlig.

I afgørelsen U. 2011.2400 V, som er refereret ovenfor, var det en fejl fra kommunen, der medførte, at betalingsmisligholdelsen blev anset for at være uvæsentlig. Dette er ligeledes tilfældet i afgørelserne U. 1993.32 H og U. 1993.873 V, hvor retten dog også lagde vægt på andre subjektive momenter. I samme retning peger afgørelsen FM 2000.11/4 Ø, hvor den manglende betaling af huslejen skyldtes en kommunikationsbrist mellem Socialforvaltningen og Kriminalforsorgen. Misligholdelsen blev på denne baggrund anset for at være af uvæsentlig betydning.

Fejl fra pengeinstituttet kan tillige medføre, at betalingsmisligholdelsen anses for uvæsentlig.

U. 1996.970 V: Ejendommen, hvor lejer boede til leje, havde skiftet ejer. Lejer anmodede sit pengeinstitut om fremtidigt at indbetale lejen til den nye ejer. Lejen for november 1994 var ikke blevet betalt rettidigt på grund af en fejl fra pengeinstituttet. Den 15. november havde lejer fået sit pengeinstitut til at sende en check til udlejer på det skyldige beløb. Lejer havde samme dag givet udlejer skriftlig meddelelse om pengeinstituttets fejl. Udlejer modtog imidlertid ikke checken og ophævede lejemålet den 27. november. Fogedretten lagde vægt på: At pengeinstituttet var blevet underrettet om ejendommens ejerskifte, at lejer havde underrettet udlejer om, at misligholdelsen skyldtes pengeinstituttets forhold, at restancen blev betalt straks efter modtagelsen af ophævelsesskrivelsen. På denne baggrund fandt fogedretten, at misligholdelsen var uvæsentlig. Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse i henhold til grundene.

Det er dog ikke i alle tilfælde, at fejl fra pengeinstituttet medfører, at ophævelsen er uberettiget. I afgørelserne FM 1993.101/2 V og FM 1999.82/3 Ø fandt domstolene, at misligholdelsen var væsentlig, uanset at lejerens pengeinstitut var årsag til forsinkelsen. I disse afgørelser er det ikke anført, at lejeren tog kontakt til pengeinstituttet, udlejer eller lignende for at gøre opmærksom på fejlen og for dermed at rette fejlen. Dette gjorde lejeren derimod i U. 1996.970 V (refereret ovenfor), hvilket antyder, at det har betydning for resultatet, at lejeren reagerer efter at have opdaget fejlen. Dette understøttes af følgende afgørelser:

U. 2000.1845 V: Udlejer havde sendt påkrav om betaling af husleje den 5. februar 2000. Lejer reagerede ikke på dette påkrav, idet lejer gik ud fra, at lejen var betalt den 3. februar som aftalt med pengeinstituttet. Udlejer ophævede lejemålet den 10. februar 2000. Landsretten lagde til grund, at det var ubestridt, at banken ved en fejl ikke foretog betaling som aftalt, og at lejer efter modtagelsen af ophævelsesskrivelsen straks rettede henvendelse til banken og anmodede om, at lejen blev betalt. Landsretten fandt herefter, at misligholdelsen var af uvæsentlig betydning, jf. lejelovens § 94, stk. 1.

FM 2007.1607951 V: Af lejerens kontoudtog fremgik det, at der den 9. november 2006 var trukket et beløb svarende til huslejen. Banken havde ved brev samme dag skrevet til lejer og

oplyst, at checken var fremsendt til udlejeren. Udlejeren bestred imidlertid at have modtaget checken og fremsendte et påkrav og ophævede efterfølgende lejemålet. Lejeren betalte huslejen den 10. januar 2007. Landsretten anførte, at lejeren ikke havde kontaktet udlejeren hverken i forbindelse med modtagelse af påkravet eller ophævelsesskrivelsen, således at eventuelle misforståelser kunne rettes. Endvidere udtalte landsretten, at uanset om det skyldtes bankens forhold, at udlejeren ikke modtog checken, fandtes det forhold, at november måneds husleje for 2006 først blev betalt den 10. januar 2007, at udgøre en væsentlig misligholdelse.

Det ses af ovenstående afgørelser, at det tillægges betydning, hvorvidt lejeren har reageret efter at have modtaget et påkrav og dermed er blevet opmærksom på fejlen. Dette var ligeledes tilfældet i FM 1997.197/2 Ø, hvor landsretten fandt betalingsmisligholdelsen uvæsentlig under hensyn til, at den manglende betaling af huslejen skyldtes en fejl fra banken, samt at lejeren straks rettede henvendelse til banken, da han havde opdaget fejlen. Landsretten lagde dog også vægt på lejerenes betalingsmønster i afgørelsen.

4.4.3. Lejerens betalingsmønster

Hvorvidt lejeren tidligere har været i restance med betaling kan indgå i vurderingen, når domstolene skal afgøre, hvorvidt udlejerens ophævelse har været berettiget eller ej.

FM 2002.107/3 Ø: Lejeren var i restance med påkravsgebyrer svarende til 282,20 kr. Fogedretten fandt misligholdelsen uvæsentlig henset til beløbets ringe størrelse, fristoverskridelsens længde, samt til at lejer ikke tidligere havde været i restance. Landsretten stadfæstede fogedrettens afgørelse i henhold til grundene.

TBB 2002.409 Ø: I løbet af 2001 havde lejeren modtaget påkrav for manglende betaling af leje for månederne januar, februar, marts, april, maj, juli, september, november og december. Derudover blev der i maj måned givet særskilt påkrav vedrørende manglende betaling af påkravsgebyr for april og maj måned. Påkravet for december måned var baggrunden for sagen. Udlejeren ophævede lejemålet den 20. december 2001 kl. 10.35, hvor ophævelsesskrivelsen blev lagt i lejerenes postkasse. Samme dag kl. 11.14 betalte lejeren restancen. Landsretten anførte, at: *"Når henses til lejers hidtidige betalingsmønster, findes forsinkelsen ikke at være af uvæsentlig betydning, jf. lejelovens § 94, stk. 1."*

FM 2002.184/2 V: Lejer havde tidligere flere gange først betalt efter at have modtaget påkrav. Udlejeren afgav den 7. januar 2002 igen påkrav for betaling af januar måneds husleje. Udlejeren ophævede lejemålet den 12. januar 2002. Lejeren havde imidlertid sendt en check på det skyldige beløb, som kom udlejeren i hænde den 14. januar 2002. Landsretten fandt, at henset til at lejer tidligere var gjort bekendt med, at huslejebetaling skulle ske på udlejers konto, og til at lejer gentagne gange havde fået påkravsskrivelser vedrørende huslejerestancer, var forsinkelsen ikke uvæsentlig.

Det ses tillige af afgørelserne U. 1990.844 V, FM 1997.197/2 Ø, TBB 2008.593 Ø, TBB 2010.153 Ø og TBB 2012.542 V, at landsretten lagde vægt på lejernes betalingsmønstre. I alle fem afgørelser fandt retten, at misligholdelsen var uvæsentlig. Dette skyldes dog tillige andre subjektive momenter. På den baggrund kan det ikke udledes, hvor stor vægt lejerens betalingsmønster tillægges i væsentlighedsvurderingen, men det kan dog udledes af ovenstående afgørelser, at lejerens betalingsmønster tillægges betydning i vurderingen og kan medføre, at misligholdelse anses for at være uvæsentlig.

4.4.4. Sygdom og øvrige personlige forhold

Nedenstående afgørelser belyser, at sygdom kan begrunde, at misligholdelsen anses for at være uvæsentlig.

FM 1999.103/2 Ø: Udlejer sendte påkrav til lejer den 22. januar 1999 og ophævede lejemålet den 28. januar 1999. Lejeren betalte restancen den 10. februar. Lejer var indlagt med sit syge barn i perioderne 15. december 1998 – 8. januar 1999 og 25.-26. januar 1999. Lejeren forklarede, at han først modtog påkravsskrivelsen den 26. januar 1999, da han kom hjem fra hospitalet. Landsretten fandt, at der forelå sådanne undskyldende omstændigheder, at misligholdelsen var af uvæsentlig betydning (dissens).

TBB 2003.492 V: Lejer var i restance med februar (2003) måneds husleje. Lejer var i perioden 5.-26. februar 2003 indlagt på hospitalet. Udlejer havde i denne periode sendt et påkrav til lejeren om betaling af restancen. Lejer betalte restancen den 4. marts 2003. Lejeren havde oplyst, at han under indlæggelsen til tider var bevidstløs, men der forelå ikke yderligere oplysninger om lejerens sygdomsforløb. Landsretten fandt på denne baggrund, at lejer ikke havde godtgjort, at han i den fulde periode fra begyndelsen af februar 2003 og til den 4. marts 2003 var ude af stand til at varetage sine interesser, herunder ved at lade en anden gennemgå sin post og betale huslejen. Landsretten anførte endvidere, at restancens størrelse og fristoverskridelsens længde ikke i sig selv var af uvæsentlig betydning. Landsretten fandt herefter, at lejerens betalingsmisligholdelse ikke var af uvæsentlig betydning.

FM 2010.300 Ø: Den 13. maj 2009 afgav udlejer påkrav for betaling af maj måneds husleje og varme. Lejer betalte ikke, og udlejer ophævede lejemålet den 20. maj 2009. Lejer forklarede, at han var meget syg af galdesten og havde været sengeliggende det meste af tiden og derfor ikke kunne komme på posthuset. Venner og familie havde passet ham. Landsretten anførte, at misligholdelsen var væsentlig. Vedrørende lejerens sygdom udtalte retten, at lejeren ikke fandtes at have været så syg, at han var ude af stand til at varetage sine økonomiske interesser. Lejer havde ikke været hospitalsindlagt og havde folk til at passe sig.

U. 2006. 1846 H: A var andelshaver i en andelsboligforening. A fik den 20. april 2004 et påkrav om betaling af boligafgiften for februar, marts og april 2004. Andelsboligforeningens bestyrelse besluttede at ekskludere A, hvilket A fik besked om den 10. august 2004. A manglede på dette tidspunkt at betale boligafgiften for februar og maj måned. Den 17. august 2004 blev A indlagt på psykiatrisk hospital og fik beskikket en værge.

Højesteret udtalte, at på tidspunktet, hvor eksklusionen blev meddelt A, udgjorde restancen et ikke ubetydeligt beløb, der var forfaldet til betaling flere måneder tidligere, og den forlængede frist var overskredet. Misligholdelsen kunne derfor som udgangspunkt ikke anses for at være af uvæsentlig betydning. Højesteret lagde dog til grund, at A var ude af stand til at varetage sine økonomiske interesser, ikke kun under hospitalsindlæggelsen, men også i tiden op til indlæggelsen. Højesteret fandt på denne baggrund, at misligholdelsen var af uvæsentlig betydning.

Det ses af afgørelsen FM 1999.103/2 Ø, som er refereret ovenfor, at det ikke nødvendigvis behøver være lejerne selv, der er ramt af sygdom. Det er nok, at lejeren er hospitalsindlagt med sit barn. Afgørelserne TBB 2003.492 V, FM 2010.300 V og U. 2006.1846 H, som tillige er refereret ovenfor, viser, at sygdom i sig selv ikke er nok til at gøre misligholdelsen uvæsentlig. Det kræves endvidere, at lejeren skal være ude af stand til at varetage sine interesser. I det hele taget tillægges det betydning i væsentlighedsvurderingen, hvorvidt lejeren har været i stand til at varetage sine interesser. Lejerens manglende evne til at varetage sine interesser behøver ikke skyldes sygdom. Nedenstående afgørelse viser, at misligholdelsen kan anses for at være af uvæsentlig betydning, når blot det vurderes, at lejeren ikke er i stand til at varetage sine interesser.

TBB 2012.542 V: Udlejer sendte den 4. marts et påkrav om betaling af en huslejerestance, som stammede fra efteråret 2010. Udlejer ophævede lejemålet den 21. marts 2012. Ved dom af 29. marts 2012 blev lejer sat under lavværgemål, og værgeren betalte restancen den 11. april 2012. Landsretten udtalte, at idet restancen vedrørte et ikke ubetydeligt beløb og først blev betalt den 11. april 2012, kunne misligholdelsen ikke anses for at være af uvæsentlig betydning. Landsretten fandt dog alligevel ophævelsen uberettiget, idet lejer var sat under værgemål, fordi han var ude af stand til at varetage sine interesser, samt at lejer både før og efter den manglende huslejebetaling havde betalt sin husleje.

At det tillægges betydning, at lejer er under værgemål, ses tillige af afgørelsen TBB 2008.593 Ø, hvor landsretten fandt misligholdelsen uvæsentlig blandet andet under hensyn til, at lejer var under værgemål. Både i denne afgørelse og i afgørelsen, som er refereret ovenfor (TBB 2012.542 V), lagde landsretten tillige vægt på lejerens betalingsmønster.

Lejerens øvrige personlige forhold kan endvidere medføre, at misligholdelsen anses for at være af uvæsentlig betydning.

FM 1995.139/1 Ø: Lejer var i restance med lejen for februar måned. Lejer var hjerneskadet efter en hjerneblødning. Landsretten fandt misligholdelsen uvæsentlig blandet andet under hensyn til lejers personlige forhold.

FM 2006.675518 Ø: Lejer var i restance med huslejen for juli 2006, idet betalingen blev tilbageført, fordi der ikke var dækning på lejers konto. Dette skyldtes efter lejers forklaring, at kreditmaksimum på hans konto var overskredet. Lejer var under revalidering i et firma efter at være kommet ud af et mangeårigt alkoholmisbrug. Fogedretten fandt misligholdelsen uvæsentlig og

henviste til, at restancen blev betalt få timer efter ophævelsen kom frem, samt lejers særlige personlige og sociale situation. Under henvisning til fogedrettens kendelse tiltrådte landsretten undtagelsesvist, at den forsinkede betaling ikke gav grundlag for at ophæve lejeaftalen.

4.4.5. Varetægtsfængsling

I nedenstående afgørelse medførte lejerens varetægtsfængsling og dermed manglende mulighed for at betale restancen, at misligholdelsen var uvæsentlig.

U. 2004.2196 V: Lejer havde ikke betalt husleje for januar 2004. Udlejer sendte den 7. januar 2004 påkrav om betaling af restancen. Udlejer ophævede lejemålet ved brev af 13. januar 2004. Lejeren havde været varetægtsfængslet siden den 6. januar 2004. Landsretten udtalte: *"Under de foreliggende omstændigheder, hvor L på grund af varetægtsfængsling havde været afskåret fra selv at foretage betaling, findes den korte overskridelse af betalingsfristen ikke at være væsentlig."*

Landsretten lagde i afgørelsen tillige vægt på, at fristoverskridelsens længde var kort. Hvorvidt varetægtsfængslingen stadig ville føre til, at misligholdelsen blev anset for at være væsentlig, hvis der var tale om en lang fristoverskridelse, kan ikke udledes af ovenstående afgørelse. Afgørelsen viser dog, at varetægtsfængsling kan betragtes som et subjektivt moment, der under omstændighederne kan medføre en uvæsentlig misligholdelse.

4.4.6. Ferie

At lejeren er på ferie og derfor ikke har set påkravsskrivelse og ophævelsesskrivelse gør ikke i sig selv, at misligholdelsen er uvæsentlig.

TBB 2002.39 Ø: Lejen for juli måned 2001 blev ikke betalt på grund af manglende dækning på kontoen. Udlejer sendte påkrav den 17. juli og ophævede lejemålet den 25. juli. Lejeren opdagede ikke disse skrivelser, idet lejeren var på ferie fra den 10. juli til den 2. august. Landsretten fandt, at misligholdelsen med betaling var væsentlig, uanset at lejeren havde været bortrejst, da påkravet og ophævelsen kom frem.

TBB 2005.340/2 Ø: Lejeren havde ved en fejltagelse ikke betalt lejen for juli 2004, inden han tog på ferie. Udlejeren afgav påkrav den 20. juli 2004 og ophævede lejemålet den 27. juli 2004. Dette opdagede lejeren først, da han kom tilbage fra ferie den 27. juli 2004. Landsretten fandt, at lejerens betalingsmisligholdelse var væsentlig.

U. 2009.929 H: Lejer havde ikke betalt leje mv. for august måned 2007, idet der ikke var dækning på den konto, som betalingen skulle trækkes på. Lejer tog herefter i sommerhus og så derfor ikke påkravsskrivelse og ophævelsesskrivelse, som udlejer havde sendt efterfølgende. Højesteret anførte, at under hensyn til restancens størrelse og forsinkelsens længde, og til at der ikke forelå særlige undskyldende omstændigheder, som undtagelsesvis kunne tages i betragtning, var misligholdelsen væsentlig.

Ovenstående afgørelser: TBB 2005.340/2 Ø og U. 2009. 929 H, viser tillige, at det ikke er et undskyldende moment, at huslejen ikke bliver betalt, fordi der er manglende dækning på kontoen. Det vil sige, at forhold, der skyldes lejerens selv, som udgangspunkt ikke medfører, at misligholdelsen er uvæsentlig. Dette understøtter afgørelsen FM 2012.85 Ø, hvor lejer havde lavet en fejl i forbindelse med indbetalingen, hvorfor pengene var blevet returnet til hende. Landsretten fandt, at under hensyn til forsinkelsens længde og restancens størrelse og til, at der ikke forelå særlige omstændigheder, der undtagelsesvis kunne tages i betragtning, var misligholdelsen væsentlig. Det ses dog af afgørelsen FM 2006.675518 Ø, som er refereret ovenfor i kapitel 4.4.5., at lejerens personlige forhold kan medføre, at betalingsmisligholdelsen er uvæsentlig, selvom den manglende betaling skyldes lejerens egne forhold.

4.4.7. Udlejerens risiko for ikke at modtage restancen

Hvorvidt der reelt er en risiko for, at udlejer ikke får sin betaling tillægges betydning i væsentlighedsvurderingen.

U. 1990.844 V: Lejer havde ikke betalt lejen for januar måned 1990, men havde i stedet deponeret den i et pengeinstitut. Lejer betalte lejen i forbindelse med udsættelsesforretningen. Landsretten fandt lejerens betalingsmisligholdelse uvæsentlig blandet andet under hensyn til, at udlejer var uden reel risiko for ikke at få huslejeløbet betalt.

Også i afgørelsen U. 2003.2619 Ø blev dette tillagt betydning i væsentlighedsvurderingen, således at misligholdelsen fandtes uvæsentlig, blandet andet fordi der ikke havde været risiko for, at udlejer ikke ville få sin betaling.

4.4.8. Opsummering

Af ovenstående gennemgang af de subjektive momenter, som domstolene inddrager i væsentlighedsvurderingen efter lejelovens § 94, stk. 1, kan udledes, at såfremt misligholdelsen skyldes fejl fra tredjemand, kan dette begrunde, at ophævelsen af lejemålet er uberettiget.^{190,191} Det ses dog af retspraksis, at det tillægges betydning, hvorvidt lejer har reageret efter at have opdaget, at der ikke er blevet betalt, således at fejlen kan rettes.^{192,193}

Hvor fejl fra tredjemand kan medføre, at misligholdelsen anses for uvæsentlig, er dette ikke tilfældet, når der er tale om fejl begået af lejerens selv.^{194,195} Skal misligholdelsen anses for uvæsentlig

¹⁹⁰ Se afgørelserne: U. 1993.32 H, FM 1993.101/2 V, U. 1993.873 V, U. 1996.970 V, FM 1997.147/2 Ø, FM 1999.82/3 Ø, FM 2000.11/4 Ø, FM 2000.12/3 Ø, U. 2000.1845 V, FM 2007.1607951 V, U. 2011.2400 V.

¹⁹¹ Se tillige: Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 442, Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 263 og Laursen: Erhvervslejeret, side 460.

¹⁹² Se afgørelserne: FM 1993.101/2 V, U. 1996.970 V, FM 1997.147/2 Ø, FM 1999.82/3 Ø, U. 2000.1845 V, FM 2007.1607951 V.

¹⁹³ Se tillige: Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 263 og Laursen: Erhvervslejeret, side 460.

¹⁹⁴ Se afgørelserne: TBB 2005.340/2 Ø, U. 2009.929 H, FM 2012.85 Ø.

¹⁹⁵ Se tillige: Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 267.

på baggrund af lejerens egne forhold, kræves tillige, at der foreligger "andre" undskyldelige momenter.¹⁹⁶

Lejerens sygdom kan begrunde, at en ophævelse af lejemålet anses for uberettiget.^{197,198} Gennemgangen af retspraksis ovenfor viser dog, at lejerens sygdom i sig selv ikke er nok til, at misligholdelsen er uvæsentlig. Det kræves endvidere, at lejeren skal være ude af stand til at varetage sine interesser.¹⁹⁹ Hvis lejeren får hjælp, eller det vurderes, at lejeren på trods af sygdommen kan varetage sine egne interesser, bliver misligholdelsen ikke anset for at være af uvæsentlig betydning. Lejeren kan være ude af stand til at varetage sine interesser af andre årsager end sygdom. I to afgørelser blev det tillagt betydning, at lejer var under værgemål.²⁰⁰ Når det ikke er lejerens sygdom, der er årsag til betalingsmisligholdelsen, kan misligholdelsen skyldes lejerens øvrige personlige forhold. Det faktum, at lejeren lige er kommet ud af et mangeårigt alkoholmisbrug, eller at lejeren er hjerneskadet efter en hjerneblødning, kan efter omstændighederne medføre, at udlejerens ophævelse af lejemålet er uberettiget.²⁰¹

At lejeren har været på ferie og derfor ikke har opdaget udlejerens betalingspåkrav samt ophævelsesskrivelse medfører ikke i sig selv, at udlejerens ophævelse af lejemålet er uberettiget.^{202,203} Til gengæld tillægges lejerens betalingsmønster betydning ved væsentlighedsvurderingen efter lejelovens § 94, stk. 1.^{204,205} Når lejeren tidligere har været i restance med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, stiger sandsynligheden for, at den aktuelle misligholdelse anses for væsentlig.²⁰⁶ Det ses af praksis, at når domstolene inddrager lejerens betalingsmønster i vurderingen, lægger domstolene tillige vægt på andre subjektive momenter.²⁰⁷ Ovenstående gennemgang af retspraksis viser, at det har betydning for afgørelsen, hvorvidt der reelt er risiko for, at udlejeren ikke får sin betaling.^{208,209}

I kapitel 4.2. anføres, at idet påkravsreglen blev indført i lejeloven i 1975, må antallet af undskyldende momenter, der kan gøre, at ophævelsen er uberettiget, begrænses betydeligt. Ovenstående praksis viser dog, at domstolene ikke kun undtagelsesvist tager hensyn til subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen.

¹⁹⁶ Se afgørelsen: FM 2006.675518 Ø.

¹⁹⁷ Se afgørelserne: TBB 2003.492 V, U. 2006.1846 H, FM 2010.300 Ø.

¹⁹⁸ Se tillige: Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 262 og Laursen: Erhvervslejeret, side 460

¹⁹⁹ Se afgørelserne: TBB 2003.492 V, U. 2006.1846 H, FM 2010.300 Ø.

²⁰⁰ Se afgørelserne: TBB 2008.593 Ø, TBB 2012.542 V.

²⁰¹ Se afgørelserne: FM 1995.139/1 Ø, FM 2006.675518 Ø.

²⁰² Se afgørelserne: TBB 2002.39 Ø, TBB 2005.340/2 Ø.

²⁰³ Se tillige: Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 443 og Laursen: Erhvervslejeret, side 460.

²⁰⁴ Se afgørelserne: U. 1990.844 V, FM 1997.197/2 Ø, FM 2002.107/3 Ø, FM 2002.184/2 V, TBB 2002.409 Ø, TBB 2008.593 Ø, TBB 2010.153 Ø, TBB 2012.542 V.

²⁰⁵ Se tillige: Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 441f. og Husen & Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 262.

²⁰⁶ Se tillige: Grubbe & Edlund: Boliglejeret, side 441f.

²⁰⁷ Se afgørelserne: U. 1990.844 V, FM 1997.197/2 Ø, FM 2002.107/3 Ø, FM 2002.184/2 V, TBB 2008.593 Ø, TBB 2010.153 Ø, TBB 2012.542 V.

²⁰⁸ Se afgørelserne: U.1990.844 V, U. 2003.2619 Ø.

²⁰⁹ Se tillige: Husen & Flygare: Lejemålets ophævelse og brugsrettens overgang, side 262.

4.5. Samspillet mellem: Fristoverskridelsens længde, restancens størrelse og subjektive momenter

Som nævnt i kapitel 1 beror det på et skøn fra domstolene, hvorvidt betalingsmisligholdelsen er væsentlig eller ej. Domstolene foretager en helhedsvurdering ud fra de tre momenter, som er gennemgået ovenfor. På denne baggrund ligner afgørelserne ikke hinanden og er oftest meget konkret begrundede. Det er derfor vanskeligt at udlede nogle generelle retningslinjer ud fra retspraksis. Ovenfor er dog forsøgt at udlede visse retningslinjer inden for hver af typemomenterne: "Fristoverskridelsens længde", "restancens størrelse" og "subjektive momenter". Det er således blevet belyst, hvad domstolene betragter som en væsentlig fristoverskridelse, et væsentligt beløb og hvilke subjektive momenter, der kan medføre, at misligholdelsen anses for at være af uvæsentlig betydning. Det skal dog erindres, at der efter retspraksis er tale om en helhedsvurdering, og at der på den baggrund er et samspil mellem momenterne. Det kan derfor anføres, at ovenstående opdeling er uhensigtsmæssig, idet momenternes indbyrdes sammenhæng ikke belyses. Det er således ikke belyst, hvad der skal til, før misligholdelsen samlet bliver væsentlig, og hvordan momenterne vægtes i væsentlighedsvurderingen.

Det antages i litteraturen, at lejelovens § 94, stk. 1 medfører, at en misligholdelse, som objektivt skønnes at være væsentlig på grund af fristoverskridelsens længde og restancens størrelse, alligevel ikke kan medføre en ophævelse af lejemålet, idet der foreligger undskyldende momenter.²¹⁰ Dette udsagn antyder en fremgangsmåde, hvor domstolene først kigger på fristoverskridelsens længde og restancens størrelse. Først efter denne objektive vurdering tages stilling til eventuelle subjektive momenter. Denne fremgangsmåde kan dog ikke læses ud af alle afgørelser. I adskillige afgørelser nævner domstolene ikke alle momenterne, og oftest henvises kun til de subjektive momenter uden tillige at nævne fristoverskridelsens længde og restancens størrelse.²¹¹ Hvorledes dette skal fortolkes, må stå hen i det uvisse. Under alle omstændigheder kan sådanne afgørelser ikke anvendes til at belyse samspillet mellem momenterne. På denne baggrund er der i dette speciale valgt den løsning, at momenterne belyses hver for sig. I dette afsnit forsøges dog at give et kort overblik over momenternes indbyrdes betydning. Ud fra retspraksis opstilles således en retningslinje for, hvornår misligholdelsen samlet anses for væsentlig. Ligeledes forsøges ud fra retspraksis at udrede, hvornår de subjektive momenter tillægges betydning i væsentlighedsvurderingen. Til denne undersøgelse anvendes udelukkende de afgørelser, hvor domstolene henviser til begge objektive momenter i væsentlighedsvurderingen.

²¹⁰ Husen & Flygare: Lejemålets ophævelse og brugsrettens overgang, side 185 og Laursen: Erhvervslejeret, side 458.

²¹¹ U. 1980.453/2 Ø, U. 1983.232 Ø, U. 1990.844 V, U. 1992.842 Ø, U. 1993.32 H, FM 1993.101/2 V, U. 1993.873 V, FM 1994.57/2 V, FM 1995.139/1 Ø, FM 1996.79/1 Ø, U. 1996.970 V, FM 1997.197/2 Ø, TBB 1998.151 Ø, FM 1999.82/3 Ø, FM 1999.103/2 Ø, FM 2000.11/4 Ø, FM 2000.12/3 Ø, U. 2000.1845 V, TBB 2002.39 Ø, FM 2002.108/4 Ø, FM 2002.184/2 V, TBB 2002.409 Ø, FM 2003.85/2 Ø, TBB 2003.215 Ø, TBB 2003.502 Ø, U. 2003.2619 Ø, TBB 2004.340/2 Ø, U. 2004.2196 V, FM 2004.3052 V, FM 2006.675518 Ø, FM 2007.1607951 V, TBB 2010.153 Ø, FM 2010.300 Ø, TBB 2010.729/2 V, U. 2011.2400 V.

Det er antaget i litteraturen, at når begge objektive momenter ("fristoverskridelsens længde" og "restancens størrelse") er væsentlige, er betalingsmisligholdelsen som udgangspunkt væsentlig.²¹² Dette understøttes af afgørelserne: U. 2001.1883 H, TBB 2003.267 Ø, TBB 2003.492 V, TBB 2005.340/2 Ø, U. 2006.1846 H, TBB 2008.593 Ø, U. 2009.259 H, FM 2012.85 Ø, TBB 2012.542 V. Det ses imidlertid af flere af afgørelserne, at selvom misligholdelsen objektivt set blev vurderet til at være væsentlig, medførte særlige omstændigheder, at ophævelsen alligevel var uberettiget. Dette omhandler afgørelserne TBB 2003.492 V, U. 2006.1846 H, TBB 2008.593 Ø, TBB 2012.542 V. Alle disse afgørelser er refereret i kapitel 4.4.4. om lejerens sygdom og øvrige personlige forhold. Heraf må udledes, at lejerens sygdom og andre personlige forhold er momenter, der rent undtagelsesvist kan medføre, at en ellers væsentlig misligholdelse alligevel ikke fører til ophævelsens berettigelse.

At der undtagelsesvist lægges vægt på subjektive momenter, når både restancens størrelse og fristoverskridelsens længde anses for væsentlig, ses for eksempel af afgørelsen U. 2009.929 H, hvor Højesteret anførte: "*Under hensyn til forsinkelsens længde og restancens størrelse, da lejemålet blev ophævet, og til at der ikke forelå særlige undskyldende omstændigheder, som undtagelsesvist kan tages i betragtning, måtte misligholdelsen anses for væsentlig, jf. lejelovens § 94.*" I denne afgørelse var der ikke dækning på kontoen, som pengene skulle trækkes fra, og lejen blev derfor ikke betalt. Lejeren tog efterfølgende i sommerhus og opdagede derfor ikke påkravs- og ophævelsesskrivelsen. Tilsvarende angav landsretten i afgørelsen FM 2012.85 Ø, at der ikke forelå særlige omstændigheder, som kun undtagelsesvist kunne tages i betragtning. Lejeren havde i denne afgørelse lavet en fejl i forbindelse med indbetalingen af lejen. I afgørelsen TBB 2005.340/2 Ø skyldtes den manglende huslejebetaling tillige en fejl fra lejerens side. Landsretten fandt også i denne afgørelse, at misligholdelsen var væsentlig, og henviste til fristoverskridelsens længde og restancens størrelse. Det forekommer forståeligt, at fejl fra lejeren selv ikke kan føre til, at misligholdelsen anses for uvæsentlig – særligt når både fristoverskridelsens længde og restancens størrelse anses for væsentlige. I afgørelserne TBB 2003.267 Ø og U. 2001.1883 H var det imidlertid henholdsvis lejerens varetægtsfængsling og en fejl fra banken, der medførte, at huslejen ikke blev betalt. Disse undskyldende momenter blev dog ikke tillagt vægt af domstolene i væsentlighedsvurderingen, hvor domstolene i begge tilfælde fandt misligholdelsen væsentlig under hensyn til fristoverskridelsens længde og restancens størrelse.

Ovenstående gennemgang viser, at domstolene undertiden tillægger subjektive momenter betydning, selvom både fristoverskridelsens længde og restancens størrelse anses for at være væsentlig. Det er antaget i kapitel 4.2., at påkravsreglens indførelse burde medføre, at antallet af undskyldende momenter begrænses betydeligt. Domstolene tillægger imidlertid på trods af påkravsfristens indførelse vægt på subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen.

Det er ligeledes antaget i den juridiske litteratur, at når begge objektive momenter er uvæsentlige, er betalingsmisligholdelsen uvæsentlig.²¹³ Dette understøttes af afgørelserne: U. 1983.764 V,

²¹² Haargaard: Lejefogedsager, side 56, Laursen: Erhvervslejeret, side 459f., Gesner: Erhvervslejeret, side 249f., Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: Misligholdelse af betalingsforpligtelser i lejeforhold efter lejelovgivningen, side 307, Friis Nielsen, U.1991B.234: Om lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 47.

²¹³ Haargaard: Lejefogedsager, side 56, Laursen: Erhvervslejeret, side 459f., Gesner: Erhvervslejeret, side 249f., Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: Misligholdelse af betalingsforpligtelser i lejeforhold efter lejelovgivningen, side 307, Friis Nielsen, U.1991B.234: Om lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse og Kandidatspeciale

TBB 2000.472 Ø, TBB 2002.415 Ø, FM 2002.107/3 Ø, FM 2003.276/2 Ø, U. 2004.2801 V. I alle disse afgørelser på nær FM 2003.276/2 Ø og U. 2004.2801 V nøjes domstolene ikke med at henvise til det uvæsentlige beløb samt den uvæsentlige fristoverskridelse. Domstolene henviser endvidere til subjektive momenter som begrundelse for, at misligholdelsen anses som uvæsentlig. Herudaf tolkes, at domstolene i betydelig grad anvender subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen. Som eksempel kan nævnes afgørelsen FM 2002.107/3 Ø.

FM 2002.107/3 Ø: Lejer var i restance med huslejen for oktober og november 2001. Lejen blev betalt efter udlejer sendte en påkravsskrivelse, men påkravsgebyrerne blev ikke betalt. Udlejer ophævede herefter lejemålet. Fogedretten fandt misligholdelsen uvæsentlig henset til beløbs ringe størrelse, fristoverskridelsens længde, samt til at lejer ikke tidligere havde været i restance. Landsretten stadfæstede fogedrettens afgørelse i henhold til grundene.

Tilbage står det tilfælde, hvor det ene moment er væsentligt, mens det andet moment er uvæsentligt. I sådanne tilfælde anføres i den juridiske litteratur, at misligholdelsen samlet er væsentlig.²¹⁴ Dette ses i afgørelserne: U. 2000.233 V, TBB 2002.428 V og TBB 2006.408 V.

Når det ene moment er væsentligt, mens det andet moment er uvæsentligt udtales i litteraturen, at der i sådanne tilfælde lægges vægt på subjektive momenter.²¹⁵ Det må antages, at der lægges mere vægt på subjektive momenter i tilfælde, hvor kun det ene moment er væsentligt, frem for de tilfælde, hvor begge momenter er væsentlige.²¹⁶

af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 59.

²¹⁴ Haargaard: Lejefogedsager, side 56, Laursen: Erhvervslejeret, side 459f., Gesner: Erhvervslejeret, side 249f., Bruun Nielsen, Juristen 1990 nr. 7: Misligholdelse af betalingsforpligtelser i lejeforhold efter lejelovgivning, side 307, Friis Nielsen, U.1991B.234: Om lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse, Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 51ff. og Kandidatspeciale af Sasia Damtoft & Bettina Thomsen: Udlejers ophævelse ved lejers betalingsmisligholdelse, side 45.

²¹⁵ Haargaard: Lejefogedsager, side 62ff, Laursen: Erhvervslejeret side 459f., Gesner: Erhvervslejeret, side 250, Friis Nielsen, U.1991B.234: Om lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse og Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 60ff.

²¹⁶ Kandidatspeciale af Mette Kroer & Caroline Krogh: Lejelovens væsentlighedsvurdering ved lejers misligholdelse med betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, side 43.

5. Konklusion

Formålet med dette speciale var at foretage en undersøgelse af væsentlighedsbegrebet i lejelovens § 94, stk. 1. Efter lejelovens § 94, stk. 1 skal domstolene skønne, hvorvidt det forhold, der lægges lejerens til last, er af uvæsentlig betydning. Væsentlighedsbegrebet er ikke entydigt defineret. Dette skyldes, at væsentlighedskravet i lejelovens § 94, stk. 1 er en retlig standard, som dermed skal udfyldes på baggrund af retspraksis.

Der har i retspraksis udviklet sig tre momenter, som domstolene tillægger betydning i væsentlighedsvurderingen efter lejelovens § 94, stk. 1. To objektive momenter: "Fristoverskridelsens længde" og "restancens størrelse". Derudover lægges vægt på "subjektive momenter".

Angående momentet "fristoverskridelsens længde" regnes denne fra det seneste tidspunkt for rettidig opfyldelse, hvilket tillige er det obligationsretlige udgangspunkt. På baggrund af retspraksis kan konkluderes, at en fristoverskridelse på 18 dage regnet fra forfaldsdagen er væsentlig. Det kan imidlertid ikke konkluderes, hvor grænsen mellem en væsentlig og en uvæsentlig fristoverskridelse findes. Det fremgår dog af den juridiske litteratur, at efter påkravsreglen blev indført i 1975, må enhver forsinkelse som udgangspunkt antages at være væsentlig. Dette kan imidlertid ikke udledes af retspraksis, idet der findes afgørelser, hvor misligholdelsen anses for uvæsentlig under hensyn til en uvæsentlig fristoverskridelse. Selvom påkravsregelns indførelse antageligt medførte, at enhver forsinkelse må anses for væsentlig, følger det af lejelovens § 94, stk. 1, at der er tale om en væsentlighedsvurdering og domstolene skal skønne, hvorvidt det forhold, der lægges lejerens til last, er af uvæsentlig betydning. Domstolene lægger derfor tillige vægt på restancens størrelse og subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen.

Det kan efter en gennemgang af retspraksis konkluderes, at påkravsgebyrer har givet anledning til uenighed i retspraksis. Det ses således af retspraksis, at helt små beløb (fra 90 kr. til 282,20 kr.) blev anset for uvæsentlige beløb og medvirkende til, at lejerens misligholdelser var uvæsentlige. Retspraksis viser dog også, at restancer med små beløb ikke i sig selv medfører, at misligholdelserne er uvæsentlige. Heraf konkluderes, at der netop er tale om en helhedsvurdering. Domstolene bedømmer momenterne samlet, således at misligholdelse med små beløb efter omstændighederne kan være væsentlige.

Det antages i den juridiske litteratur og i dette speciale, at efter indførelsen af påkravsreglen må antallet af subjektive momenter, der kan medføre, at misligholdelsen anses for uvæsentlig, være betydeligt begrænset. Når lejerens har modtaget et påkrav, må det være kendeligt for denne, hvornår der senest skal betales, og at udlejerens betragter fortsat manglende betaling som væsentlig misligholdelse. En gennemgang af retspraksis viser dog, at domstolene stadig lægger betydeligt vægt på subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen. Retspraksis viser, at fejl fra tredjemand kan begrunde, at ophævelsen af lejemålet er uberettiget. Det tillægges i denne forbindelse betydning, om lejerens har reageret efter at have opdaget fejlen. Lejerens sygdom og øvrige personlige forhold kan efter omstændighederne tillige medføre, at misligholdelsen anses for uvæsentlig. Lejerens sygdom er dog i sig selv ikke nok til at misligholdelsen er uvæsentlig. Lejerens skal være ude af stand til at varetage sine interesser. Det konkluderes endvidere, at lejerens betalingsmønster samt hvorvidt der er risiko for, at udlejerens ikke får sin betaling, tillægges betydning i væsentlighedsvurderingen. Til gen-

gæld anses misligholdelsen ikke for at være uvæsentlig, fordi lejereren har været på ferie og derfor ikke har opdaget hverken påkravs- eller ophævelsesskrivelsen.

Slutteligt kan ud fra retspraksis konkluderes, at såfremt begge objektive momenter ("fristoverskridelsens længde" og "restancens størrelse") er væsentlige, anses misligholdelsen som udgangspunkt for at være væsentlig. Der forekommer dog afgørelser, hvor domstolene også i sådanne tilfælde finder misligholdelsen uvæsentlig under henvisning til subjektive momenter. Dette understøtter påstanden om, at domstolene stadig lægger betydelig vægt på subjektive momenter i væsentlighedsvurderingen. Er begge objektive momenter derimod af uvæsentlig betydning, anses misligholdelsen samlet for at være uvæsentlig. Er det ene moment væsentligt, mens det andet moment uvæsentligt er misligholdelsen samlet væsentlig. Det antages dog, at subjektive momenter tillægges større betydning i sådanne grænsetilfælde, end hvis begge momenter er væsentlige.

6. English abstract

According to the Danish Rent Act, the landlord may terminate the lease if the tenant does not pay the rent on time. According to the Danish Rent Act, the termination of the rental agreement requires that the default is material. What constitutes a material default is not defined. Therefore, the purpose of this thesis is an investigation of the Rent materiality concept.

In 1937, the requirement for a material default was added into the Rent Act. The Rent Act has been amended many times since then, but the requirement of materiality is not significantly different from the requirement of 1937.

The Rent has to be paid in the right place and at the right time. If the tenant fails in doing this, there is a default the landlord may terminate the tenancy agreement. According to the Danish Rent Act the landlord must provide a place for payment in Denmark. If the landlord does not do this, the rent must be paid on the landlord's residence in Denmark. However, the tenant may pay to a bank regardless of the place of payment landlord has instructed. The time in which the rent is due, is usually agreed upon in the tenancy agreement.

Before the lease can be terminated, the landlord must send a demand to the tenant in accordance with the Danish Rent Act. The demand has to accommodate a statement of the fact, that if the tenant does not pay within 14 days after receiving the demand, the landlord may terminate the lease with a notice of termination.

As mentioned above, the default has to be material before the landlord may terminate the rental agreement, but it is not defined when the default is material. The concept of materiality is to be assessed by the courts. When assessing whether the default is material, the courts emphasizes three moments: "The length of the period in default", "the amount of money in default" and "subjective factors". Between theory and practice there is a disagreement of the method for calculation of the length of the period in default. This thesis' analysis of the practice exercised by the Danish Courts concludes, that the length of the period in default is calculated in the same way as in the general obligations (the latest date of timely payment).

Jurisprudence shows that a delay of 18 days from the due date is material. It can not be deduced from the case when a delay is immaterial. However, literature on Danish Law states that after the addition of the rule of demand in the Rent Act in 1975, any delay in payment is material. However, this can not be inferred from the jurisprudence.

What is inferred is, that the Danish Courts emphasize the amount of money in default. The higher the amount the more likely it is that the default is material. This does not mean that a small amount will be immaterial in any case. Even small amounts might lead to material default. This is due to the Rental Acts requirement of an overall assessment in which other factors are taken into consideration.

From 1951 to 1979 the Danish Rent Act accommodated an option of emphasizing the tenants willingness and ability to pay. This option was terminated from the Danish Rent Act, in order to reduce the impact from subjective factors. For the same reason, the rule of demand was introduced in 1975. In the literature on Danish law, it is discussed whether the the Courts still emphasizes the tenant's willingness and ability to pay. This thesis does not give a complete answer to this, but from the jurisprudence it is seen that the Courts emphasizes subjective factors. Examples of these are: Error

from third parties, illness of the tenant, personal matters, custody and tenant's pattern of payment. These subjective factors might result in an immaterial default. On the other hand, it is not apologetic that the tenant has been on holiday or it is the tenant's own fault that the rent has not been paid.

If both the length of the period in default and the amount of money in default are material, literature on Danish Law assumes that the default material in general. This is supported by this thesis. If both the length of the period in default and the amount of money in default are immaterial, literature assumes the default immaterial in general. This is also supported by this thesis. If one of these factors are immaterial and another material, the default is assumed to be material in general. In such a case, the access to put emphasis on subjective factors is increased.

7. Litteraturliste

7.1. Bøger

- Andersen, Mads Bryde og Joseph Lookofsky, *Lærebog i obligationsret I, Ydelsen Beføjelser*, Forlaget Thomson A/S, 2005, 2. udgave, 2. oplag.
- Blume, Peter, *Juridisk metodelære*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2009, 5. udgave, 1. oplag.
- Blume, Peter, *Retssystemet og juridiske metode*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2011, 1. udgave, 1. oplag.
- Ehlers, Knud og Arne Blom, *Kommentar til Lejeloven*, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1959.
- Evald, Jens, *Retskilderne og den juridiske metode*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2000, 2. udgave, 1. oplag.
- Gangsted-Rasmussen, Niels, *Erhvervslejemål*, Karnov Group Denmark A/S, 2011, 7. udgave, 1. oplag.
- Gesner, Niels, *Erhvervslejeret*, Erhvervsforlaget – Nyt Juridisk Forlag, 1993, 2. reviderede og udvidede udgave.
- Gomard, Bernhard, *Obligationsret, 1. Del*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2006, 4. omarbejdede udgave, 2. oplag.
- Gomard, Bernhard, *Obligationsret, 2. Del*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003, 3. udgave, 1. oplag.
- Grathe, A., *Pengefordringer*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1992.
- Grubbe, Niels og Hans Henrik Edlund, *Boliglejeret*, Forlaget Thomson A/S, 2009, 1. udgave, 2. oplag.
- Haargaard, Finn, *Lejefogedsager*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003, 2. udgave.
- Hagstrøm, Viggo, *Obligationsrett*, Universitetsforlaget, 2003.
- Husen, Anne Louise og Tove Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, Thomson Reuters Professional A/S, 2011, 2. udgave, 1. oplag.
- Jensen, Svend Gram, *Almindelig retslære, en introduktion*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1998, 3. udgave.
- Jespersen, Halfdan Krag, *Leje- og boliglove med stikordsregister*, Karnov 2012, Karnov Group Denmark A/S.
- Kallehauge, Holger og Arne Blom, *Kommentar til Lejelovene I*, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1980.
- Laursen, Karin, *Erhvervslejeret*, Ejendomsforeningen Danmark og J.H. Schultz Information A/S, 2003, 1. udgave, 1. oplag.
- Lookofsky, Joseph og Vibe Ulfbeck, *Køb, Dansk indenlandsk købsret*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2008, 3. udgave.
- Nicolaisen, Nis, *Introduktion til Juridisk metode*, Forlaget SB, 2008, 1. udgave, 1. oplag.
- Nørager-Nielsen, Jacob og Søren Theilgaard, *Købeloven med kommentarer*, Gads Forlag, 1993, 2. udgave.

- Ussing, Henry, *Obligationsretten, Almindelige Del*, Juristforbundets Forlag, 1967, 4. udgave, Revideret optryk.
- Wegner, Morten, *Juridisk metode*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2000, 3. reviderede udgave.
- Werlauff, Erik, *Skyldforhold, Obligationsrettens grundbegreber*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2011, 2. udgave, 1. oplag.
- Zahle, Henrik, *Retten kilder*, Christain Ejlers' Forlag, 1999.

7.2. Artikler

- Larsen, Helle, *Hvad gør udlejer, når lejer ikke betaler?* TBB 2001.151.
- Nielsen, Ole Bruun, *Misligholdelse af betalingsforpligtigelser i lejeforhold efter lejelovgivningen*, Juristen 1990 nr. 7, side 297-310.
- Nielsen, Ole Bruun, *Betalingsforpligtelsen i lejeforhold efter lejelovgivningen*, Juristen 1990, nr. 6, side 246-257.
- Nielsen, Steen Friis, *Om Lejelovens § 94, stk. 1, ved betalingsmisligholdelse*, U. 1991B.234.

7.3. Andet

- Bekendtgørelse nr. 96 af 25. marts 1975 af Lov om leje.
- Folketingstidende 1974-75, 2. samling, Tillæg A, Bind I.
- Folketingstidende 1978-1979, Tillæg A, Bind II.
- Gengivelse i Karnov 2012 af: Almindelige bemærkninger til LFF 2008-12-11 nr. 92: Forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre loven.
- Genvielse i Karnov 2012 af: Bemærkninger til LFF 2012-03-21 nr. 113: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger.
- Genvielse i Karnov 2012 af: Almindelige bemærkninger til LFF 2012-03-21 nr. 113: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger.
- Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II.
- Rigsdagstidende 1948-1949, Tillæg A, Bind I.

8. Domsregister

8.1. Fuldmægtigen (FM)

FM 1993.101/2 V
FM 1994.57/2 V
FM 1995.139/1 Ø
FM 1996.79/1 Ø
FM 1997.197/2 Ø
FM 1999.82/3 Ø
FM 1999.103/2 Ø
FM 2000.11/4 Ø
FM 2000.12/3 Ø
FM 2002.107/3 Ø
FM 2002.108/4 Ø
FM 2002.184/2 V
FM 2003.85/2 Ø
FM 2003.276/2 Ø
FM 2004.3052 V
FM 2006.675518 Ø
FM 2007.1607951 V
FM 2010.300 Ø
FM 2012.85 Ø

8.2. Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB)

TBB 1998.151 Ø
TBB 1998.306 V
TBB 1999.149 V
TBB 2000.276/1 V
TBB 2000.327 Ø
TBB 2000.472 Ø
TBB 2002.39 Ø
TBB 2002.409 Ø
TBB 2002.415 Ø
TBB 2002.428 V
TBB 2003.215 Ø
TBB 2003.267 Ø
TBB 2003.492 V
TBB 2003.502 Ø
TBB 2004.340/2 Ø
TBB 2004.401 V

TBB 2005.340/2 Ø

TBB 2006.408 V

TBB 2008.593 Ø

TBB 2010.153 Ø

TBB 2010.729/2 V

TBB 2012.542 V

8.3. Ugeskrift for Retsvæsen (U)

U.1980.453/2 Ø

U. 1983.232 Ø

U. 1983.764 V

U.1984.637 V

U. 1990.844 V

U. 1992.842 Ø

U. 1993.32 H

U. 1993.873 V

U. 1996.970 V

U. 2000.233 V

U. 2000.905 H

U. 2000.1845 V

U. 2001.1883 H

U. 2003.2619 Ø

U. 2004.539 V

U. 2004.2196 V

U. 2004.2801 V

U. 2006.1846 H

U. 2009.929 V

U. 2011.2400 V