

Når lejer fraflytter, og der sker udlejersuccession

When a tenant moves out and a landlord succession occurs

af MARI BECH

Afhandlingens formål er at afklare, hvad en fraflyttende lejers retsstilling er, når der efter fraflytningen sker et ejerskifte. Lejelovens § 7 regulerer lejers retsstilling i henhold til den nye udlejer og beskriver nærmere, hvilke krav der er beskyttet mod ekstinktion, og hvilke betingelser lejer må opfylde for at kunne gøre sit krav gældende mod den nye udlejer. Dette udmunder navnlig i, at lejer må rejse sit krav inden et år efter fraflytning mod den på tidspunktet for sagens anlæggelse værende udlejer.

Når lejer ikke opfylder denne betingelse, kan det diskuteres, om lejers krav i så fald er tabt, og særligt om det er tabt, selvom tinglysningslovens regler om ekstinktion ikke er opfyldt. Dette er et spørgsmål om, hvorvidt lejelovens § 7 er en forældelsesregel eller en ekstinktionsregel, og besvares ikke endeligt i afhandlingen, idet det på trods af en Højesteretsafgørelse fra 2012 antages, at spørgsmålet endnu ikke er afklaret i retspraksis.

Gældend gældende ret er dog, at reglen er en forældelsesregel, hvorfor lejere altid må rejse deres krav inden et år efter fraflytning. Dette også selvom der ikke er udsigt til at ske et ejerskifte.

For mange lejere vil det dog være naturligt, at kravet rejses mod den udlejer, der ejede ejendommen under lejeforholdet. Udgangspunktet er imidlertid, at denne er frigjort efter ejerskiftet, da alle rettigheder og forpligtelser overgår til den nye ejer. Det overvejes, om der er undtagelser hertil, og samtidigt diskuteres det, om lejers passivitet kan medføre bortfald af et krav.

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1. Indledende	3
1.1. Indledning.....	3
1.2. Problemformulering.....	3
1.3. Afgrænsning.....	4
1.4. Metode	4
1.5. Ordforklaring	5
Kapitel 2. Succession	5
2.1. Det obligationsretlige udgangspunkt.....	5
2.2. Hvornår er der tale om en succession?.....	7
2.2.1. Salg.....	7
2.2.2. Konkurs.....	8
2.2.3. Tvangsauktion.....	8
Kapitel 3. Lejelovens § 7	9
3.1. Historisk.....	9
3.2. Udgangspunktet.....	10
3.3. Hvilke krav er beskyttede?.....	10
3.3.1. Rettigheder efter lejeloven.....	10

3.3.2. Forudbetalt leje, indskud, depositum eller lignende	11
3.3.3. Lejers særrettigheder	12
3.3.4. Særrettighed eller ej?	12
3.3.5. Accessoirer.....	13
3.4. Etårsfristen	14
3.4.1 Ophørstidspunktet.....	14
3.4.2. Ved sagsanlæg	14
3.4.3. Kun ved succession.....	14
3.4.4 Hvem sagen anlægges mod.....	15
3.4.5. Processuel succession.....	15
3.4.6. Modregning når kravene er forældet pga. etårsfristen	16
3.5. Lejerrettighedernes prioritetsstilling.....	17
3.6. Tinglysning	18
3.7. Særligt om fremleje.....	19
Kapitel 4. Erhvervslejelovens § 6	20
4.1. Historisk.....	20
4.2. Ligheden med LL § 7	20
4.3. Hvilke krav er beskyttede?.....	20
4.3.1. Krav efter erhvervslejeloven	20
4.3.2. Særrettigheder.....	21
4.4. Fremlejetager	21
4.5. Prioritetsstillingen	21
4.6. Tinglysning	22
4.6.1. Af stævning.....	22
4.6.2 Af kontrakten.....	23
4.6.3 Af forlig?	24
Kapitel 5. Lejers retsstilling i forhold til den nye ejer.....	24
5.1. Indledende	24
5.1.1. Når lejer stadig bor i lejemålet efter succession.....	24
5.1.2. Når lejer flytter og der efterfølgende sker succession.....	25
5.2. Analyse af U 2012.2360/1H	26
5.3. I hvilken udstrækning er LL § 7 og ELL § 6 forældelsesregler?.....	28
5.3.1. De almindelige forældelsesregler	28
5.3.2. Ekstinktions- eller forældelsesregel?.....	28
5.3.3. Fristafbrydelse ved andet end sagsanlæg	33
Kapitel 6. Lejers retsstilling i forhold til den oprindelige udlejer	35
6.1. Udgangspunktet om den oprindelige udlejers frigørelse	36
6.2. Modifikation ved ansvarspådragende adfærd.....	36
6.3. Modifikationen for krav, der forfaldt, da den oprindelige udlejer ejede ejendommen.....	38
Kapitel 7. Lejers passivitet.....	39
7.1. Forskellen på passivitet og forældelse.....	39
7.2. Passivitet i lejeforhold.....	39
7.3. Passivitet i relation til LL § 7	40
7.4. Hvor meget bør lejer foretage sig?.....	41
Kapitel 8. Konklusion.....	42
Litteraturfortegnelse	44
Bilag 1.....	53
Bilag 2.....	61

Kapital 1. Indledende

1.1. Indledning

Af tinglysningslovens § 1 fremgår, at rettigheder over en fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. For at fortrænge disse rettigheder må en aftaleerhververs ret til ejendommen dog selv være tinglyst og i kvalificeret god tro, mens kreditorers ret kan nøjes med at være tinglyst. Undtagelser hertil er lejelovens § 7 og erhvervslejelovens § 6, hvilket vil sige, at en lejers rettigheder i et vist omfang er beskyttede, selvom en aftaleerhverver eller en kreditor opfylder betingelserne i tinglysningslovens § 1. Lejer må dog gøre sit krav gældende ved sagsanlæg inden for et år efter fraflytningstidspunktet, jf. ordlyden i bestemmelserne.

Ordlyden af lejelovens § 7 har imidlertid givet praktikere stort besvær, da den kan fortolkes forskelligt. Dette har resulteret i et utal af afgørelser, der på mange punkter er modstridende. Uagtet at lejelovens § 7 blev indført i 1979, er retsstillingen heraf endnu ikke klarlagt, og der er også de seneste år afsagt principielle domme i relation til paragraffen, hvilket viser, at der stadig er tvivl om anvendelsen heraf.

En særlig problemstilling kan opstå, når en lejer fraflytter, og der opstår uenighed med udlejer om tilbagebetaling af depositum eller andre krav vedrørende lejeforholdet. Lejer og udlejer indgår i en dialog og forsøger at finde frem til en løsning, men hvis dette ikke lykkes, må lejer indbringe sagen for huslejenævnet med den oprindelige udlejer som part. Det virker naturligt for lejer. Hvis ejendommen efter lejers fraflytning er blevet solgt, eller der på anden måde er sket ejerskifte, skal lejer dog indbringe sagen for huslejenævnet med den nye ejer som part. For mange lejere virker dette unaturligt, da den nye udlejer for dem ikke har noget med sagen at gøre. Ofte vil lejer tillige ikke have kendskab til ejerskiftet. En sådan sag kan ende med at blive tabt, alene fordi sagen ikke er indbragt inden et år efter fraflytningstidspunktet. Dette måske endda, selvom den nye ejer kendte til tvisten og dermed ikke var i god tro. Højesteretsafgørelsen U 2012.2360/1H giver udtryk for netop denne retsstilling, men rækkevidden af dommen er omdiskuteret.

Denne problemstilling skal afhandlingen forsøge at klarlægge, da det er interessant at undersøge, hvor skrøbelig beskyttelsen i medfør af lejelovens § 7 i virkeligheden er. Samtidig skal vi se nærmere på lejers mulighed for at rette kravet mod den naturlige modpart; den oprindelige udlejer, og undersøge om lejers eventuelle passivitet kan få en betydning.

1.2. Problemformulering

Specialet har til formål at undersøge retsstillingen for en lejer, når der sker udlejersuccession efter lejers fraflytning, og herunder lejers muligheder for at rejse krav mod både den nye og den oprindelige udlejer.

Specialet vil for at nå dette mål indledningsvist beskrive og analysere det obligationsretlige udgangspunkt for succession og til sammenligning klargøre indholdet af lejelovens § 7 og erhvervslejelovens § 6. Dette med fokus på, hvilke krav der er beskyttede, hvad den særlige etårsfrist indeholder, samt lejerrettighedernes prioritetsstilling. Specialet vil herefter beskrive, analysere og vurdere lejers retsstilling i forhold til den nye udlejer og herunder forsøge at besvare spørgsmålet om, hvorvidt lejelovens § 7 og erhvervslejelovens § 6 er forældelsesregler. Fokusset vil særligt blive lagt på rækkevidden af dommen U 2012.2360/1H, hvor Højesteret har udtalt sig principielt om spørgsmålet.

Herefter klargøres retsstillingen for lejer i forhold til den oprindelige udlejer, og hvilken betydning lejers passivitet har, for at besvare det overordnede hovedspørgsmål: **Hvad er en lejers retsstilling, når der sker udlejersuccession efter dennes fraflytning?**

1.3. Afgrænsning

Lejers retsstilling i medfør af lejelovens § 7 er afgrænset således, at der alene er fokus på den fraflyttende lejers muligheder for at rette et pengekrav mod den oprindelige og den nye udlejer, såfremt successionen sker efter fraflytningen. Dette da en afhandling om alle dele af § 7 ville være for omfattende. De tilfælde, hvor lejer endnu ikke er fraflyttet, når successionen sker, er dermed ikke beskrevet dybdegående, og herunder er særligt lejers videregående særrettigheder udeladt.

Lejers retsstilling som følge af successionen er kun beskrevet i sammenhæng med lejelovens § 7, hvorfor lejers retsstilling i forhold til konkurs og tvangsauktion er udeladt samt reglerne om tilbudspligt efter LL § 100. Nærmere om tinglysningslovens regler, herunder særligt §§ 1, 3 og 5, er desuden ikke beskrevet indgående, da dette ligger uden for problemformuleringen.

Betydningen af passivitet er alene beskrevet i forhold til lejeforhold og dermed ikke dybdegående i forhold til retsforhold generelt.

Slutteligt er en del retspraksis udeladt, da afhandlingen ellers næsten udelukkende ville blive en gennemgang heraf. Det bemærkes derfor, at afhandlingen ikke udtømmende behandler den ellers relevante retspraksis i relation til problemformuleringen, men alene de afgørelser, der er fundet mest relevante og principielle på området. Såfremt al retspraksis var inddraget, antages det dog ikke at ændre konklusionen af afhandlingen.

1.4. Metode

Ved anvendelse af den retsdogmatiske metode besvares problemformuleringen ved at beskrive gældende ret på baggrund af en systematisk gennemgang af relevante retskilder. Dette sker med inddragelse af både ældre og nyere faglitteratur, herunder lærebøger, artikler og lignende. Hertil er inddraget lovtekst, lovforarbejder, betænkninger og tidsskrifter samt retspraksis fra både boligretter, landsretter og Højesteret. Særligt analyseres højesteretsafgørelsen U 2012.2360/1H, og herunder undersøges argumenterne fra parterne i sagen nærmere, og henvisningerne til litteratur og retspraksis gennemgås.

Lovene, der danner udgangspunktet for analysen og vurderingen, er lejeloven og erhvervslejeloven. Hertil er tinglysningsloven §§ 1, 3 og 5 og boligreguleringsloven § 17 inddraget i visse sammenhænge. Særligt baggrundene for lovene, der navnlig har udtryk i lovenes forarbejder, indgår som argumentationsgrundlag, og kommentarerne til lovene fra Karnov, der på tidspunktet for afhandlingen er affattet af Halfdan Krag Jespersen, indgår endvidere som baggrund for analyserne. Slutteligt er der anvendt obligationsretlige grundsætninger til at beskrive retstilstanden på de områder, hvor der ikke findes lovgivning, da grundsætninger i så fald i stedet finder anvendelse.

De centrale begreber i opgaven er ord som succession, ekstinktion og passivitet. Disse er alle er beskrevet nærmere i afhandlingen, hvorfor de ikke skal redegøres nærmere for her.

1.5. Ordforklaring

Huslejenævn og boligretter er i afhandlingen beskrevet som værende i ental, men der er i alle tilfælde tale om en flerhed af huslejenævn og boligretter. Enkelte steder er der dog retspraksis fra bestemte boligretter, hvilket i så tilfælde fremgår af konteksten.

Lovenes anerkendte forkortelser er brugt i brødteksten, men skal her kort klargøres. Lejeloven forkortes LL, erhvervslejeloven som ELL, boligreguleringsloven som BRL, tinglysningsloven som TL, og forældelsesloven som FÆL. Det bemærkes i øvrigt, at de på tidspunktet for afleveringen af afhandlingen gældende love er anvendt,¹ dog med henvisninger til den nye lejelov: L 2015-03-30 nr. 310.

Der er slutteligt en klar sondring mellem den oprindelige og den nye udlejer, hvilket må tages i agt ved læsningen af afhandlingen, idet lejers retsstilling er forskellig, alt efter hvem denne ønsker at rette et krav imod.

Kapitel 2. Succession

2.1. Det obligationsretlige udgangspunkt

I et lejeforhold er begge parter debitorer i den forstand, at begge skal levere en ydelse til den anden part, og omvendt er begge parter også kreditorer, da de også skal modtage en ydelse fra den anden part. Lejer skal betale leje, og udlejer skal stille lejemålet til rådighed og i øvrigt opfylde de forpligtelser, der følger af lejeloven og aftalen mellem parterne. Dette kaldes traditionelt et gensidigt bebyrdende forhold. Udlejer bliver dog sædvanligvis kaldt kreditor og lejer debitor i forholdet, primært grundet lejers betalingsforpligtelse og i øvrigt svage stilling i aftaleforholdet. Derfor vil det være naturligt at se en udlejersuccession som et kreditorskifte, men omvendt mere logisk at se det som et debitorskifte, da kravene hertil er mere omfattende, og da laveste fællesnævner bør følges.

Som udgangspunkt kan de fleste fordringer overføres fra en kreditor til en anden uden debitors samtykke.² Adgangen til dette omfatter alle former for overførsel, herunder overdragelse, kreditorforfølgning, arv og subrogation. Dette er i almindelighed ikke til skade for debitor, da det er uden betydning for denne, hvem der skal betales til. Debitor skal blot informeres, såfremt der skal betales til en ny kreditor. Såfremt debitor ikke informeres, kan denne fortsat betale med frigørende virkning til den hidtidige kreditor, jf. gældbrevsloven 29.

Hvis vi går ud fra det omvendte udgangspunkt – at udlejer ved en succession karakteriseres som værende debitor – kræves der efter de almindelige obligationsretlige regler udtrykkeligt samtykke til overdragelsen. Dette da kreditors (her lejers) udsigt til at blive fyldestgjort bliver usikker³ på grund af det manglende kendskab til den nye debitors vilje og evne til at præstere den aftalte ydelse. Dette kan have betydning i lejeforhold, for eksempel for så vidt angår udlejers vedligeholdelsesforpligtelser, der skal udøves af den nye udlejer.

¹ LL: Lovbekendtgørelse 2010-08-11 nr. 963 af lejeloven, ELL Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1714 om leje af erhvervslokaler mv., TL: Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075 om tinglysning, samt FÆL: Lovbekendtgørelse 2013-08-28 nr. 1063 om forældelse af fordringer.

² *Obligationsret 3. del*, s. 71

³ *Ibid.*, s. 153

Der gælder særlige regler for gensidige skyldforhold, hvilket vil sige, at retten herefter kan overdrages, men ikke pligten til at udrede vederlaget.⁴ Successionen er dermed hverken et kreditorskifte eller et debitorskifte. Der gælder undtagelser til hovedreglen, særligt i lejeloven, og retten kan derfor være uoverdragelig grundet sin personlige karakter. LL § 26, stk. 2 og ELL § 34, stk. 2 fastslår, at lejer som udgangspunkt må indhente udlejers samtykke, såfremt brugen af det lejede ønskes overdraget til andre. Der gælder endvidere undtagelser hertil, navnlig i LL §§ 69-79, og der kan på forhånd være givet tilladelse til lejersuccession i lejekontrakten. Efter ELL § 55 er lejer tillagt en deklaratorisk afståelsesret inden for visse rammer, hvorefter adgangen dermed er bredere. Denne del, lejers afståelsesret, kaldes traditionelt et debitorskifte, men skal ikke behandles nærmere i denne sammenhæng.

Hvis der er en risiko for, at den ene part i et gensidigt skyldforhold ikke opfylder sin forpligtelse, kan det være nødvendigt at begrænse overførligheden eller retsvirkningerne af en overførsel.⁵ Om dette er relevant i forhold til udlejersuccession kan diskuteres, men for det meste vil udlejer i større eller mindre grad opfylde sine forpligtelser ved overførslen, og i almindelighed vil der ikke være et personligt element knyttet til udlejers rolle, hvorfor dette ikke begrænser overførligheden, som det gør i for eksempel entrepriseaftaler.

Det kan overvejes, om udlejekiftet læner sig mere op ad reglerne om kreditorskiftet, hvorefter udgangspunktet som ovenfor nævnt er, at der er fri overdragelighed, og at der ikke kræves samtykke. Dog er det også et skyldnerskifte, hvorfor reglerne herom nødvendigvis må følges. Udgangspunktet herved er, at der ikke kan ske skyldnerskifte uden samtykke fra brugeren, hvorfor lejelovens og erhvervslejelovens regler om automatisk overgang fra ejer til ejer er fravigelser fra de almindelige regler.⁶ De adskiller sig væsentligt fra det obligationsretlige udgangspunkt, hvilket vil sige, at udlejer altid kan overdrage lejemålet uden lejers accept.

Modstykket til udlejers ret til overdragelse uden lejers samtykke er, at udlejerforpligtelserne skal varetages af den nye udlejer. Der fremgår ikke noget herom i lejeloven, men det er et almindeligt gældende princip for ejendomsbyrder, og fremgår desuden af forarbejderne til loven. Rettigheder og byrder overgår automatisk fra den oprindelige ejer til den nye og uden særlig aftale mellem parterne.⁷ Udlejer hæfter derfor som udgangspunkt for opfyldelse af alle udlejerpligterne over for lejeren, også dem der er opstået før ejerskiftet. I verserende sager i Boligretten og Huslejenævnet vil der derfor som udgangspunkt ske tvungen processuel succession mellem den tidligere og den nye ejer af ejendommen.⁸ Dette er dog kun udgangspunktet og brydes af de almindelige ekstinktionsregler i tinglysningslovens § 1, der igen modificeres af samme lovs § 3. Disse regler gælder sideløbende med lejelovens § 7.

Undtagelsen til udgangspunktet om fri overdragelighed er, at der under visse betingelser udløses tilbudspligt, således at lejerne skal have tilbud om at købe ejendommen på andelsbasis efter lejelovens kapitel XVI. Dette skal dog ikke behandles nærmere i denne sammenhæng.

⁴ Ibid., s. 153

⁵ *Obligationsret 3. del*, s. 79

⁶ Karnov til lejeloven, note 67

⁷ Ibid. note 67

⁸ *Dansk Privatrecht*, s. 634

2.2. Hvornår er der tale om en succession?

Indledningsvist er det relevant at se nærmere på, hvornår der rent faktisk sker en succession. Hvad lejers retsstilling er ved salg, konkurs, og tvangsauktion skal derfor kort klargøres, og i den forbindelse også i hvilket omfang der er tale om en succession.

Om der er sket succession, er interessant i forhold til LL § 7 og ELL § 6, da disse regler kun er relevante i de tilfælde, hvor der rent faktisk er sket en succession. Dette er fastslået i U 2015.206 V, hvor en udlejer påstod, at fristen i BRL § 17, stk. 1, 2. pkt. ikke var overholdt i en sag om lejens størrelse. Landsretten fastslog, at ud fra forarbejderne til bestemmelsen, der henviser til LL § 7, stk. 1, 3. pkt., skal den forstås således, at den kun omfatter den situation, hvor der er sket et ejerskifte på udlejersiden. Af denne årsag blev sagen hjemvist til fornyet behandling i boligretten, der havde givet udlejer medhold.

Om der er sket en succession har også relevans i forhold til tilbudspligten, da denne kun opstår, såfremt successionen sker. Det er diskuteret i retspraksis, om der er sket succession i forskellige tilfælde i tilknytning til tilbudspligten, og principperne herfra kan bruges i vurderingen af, hvornår der er sket en succession, da de samme beskyttelseshensyn finder anvendelse.

2.2.1. Salg

Ved salg sker der som udgangspunkt et ejerskifte, og herved overgår ejendomsbyrder automatisk, hvilket vil sige uden nærmere aftale.⁹ Alle udlejerpligterne overgår fra ejer til ejer, således at den nye ejer hæfter for opfyldelse af forpligtelserne. For så vidt angår verserende sager i huslejenævnet og boligretten vil der derfor som udgangspunkt finde tvungen procesuel succession sted mellem den tidligere og nuværende ejer af ejendommen.

Et problemområde ved salg kan være overdragelse af enten et aktiv eller af aktier mellem det selskab, der ejer ejendommen til et andet – eventuelt til et moderselskab. Dette kan give problemer i forhold til at fastlægge, om der er sket en succession. Dette er omtalt i artiklen ”Ejendomstransaktioner”,¹⁰ dog med udgangspunkt i udlejers tilbudspligt. Principperne herom kan dog bruges analogt, da det er de samme hensyn, der ligger bag LL § 100 som ved LL § 7.

Ved en overdragelse skal transaktionsformen vælges, hvilket som sagt enten kan ske ved et salg af kapitalandele i det selskab, der ejer ejendommen, eller ved at ejendommen i sig selv overdrages som aktiv. Hvilken mulighed, man vælger, afhænger blandt andet af de lejeretlige forhold. Hvis tilbudspligten skal i spil, kan det have indflydelse på valget. Det er dog fastslået i U 1993.868 H, at lejelovens regler om tilbudspligt som udgangspunkt finder anvendelse ved både aktiv- og aktieoverdragelser, men også at reglen ikke kan strækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund. Det vil sige, at bestemmelsen ikke finder anvendelse, hvis der ikke er sket overdragelse af aktier eller anparter i det selskab, der ejer ejendommen, men alene af aktier eller anparter i dette selskabs moderselskab. Der er dermed ikke sket en succession i lejelovens forstand. Princippet kan med forsigtighed overføres til LL § 7, hvorfor LL § 7 ikke vil have relevans i tilfældet, hvilket er en fordel for lejer, da bestemmelsen beskytter den nye udlejer og sætter strengere krav op for lejer. Det kan diskuteres, om princippet kan overføres, da det i relation til tilbudspligten er en ulempe for udle-

⁹ Lejeret 1, s. 88.

¹⁰ Ejendomstransaktioner, s. 60-71

jer, såfremt pligten skal iagttages, og omvendt ofte en fordel i relation til LL § 7, men da lejeloven er en beskyttelseslov for lejere, må retspraksis i forhold til tilbudspligten være laveste fællesnævner og derfor også finde anvendelse i relation til LL § 7. Vi kan konkludere, at det må overvejes, om der rent faktisk er sket en succession, hvis salget består af salg af aktier mellem selskaber.

2.2.2. Konkurs

Ved konkurs mister udlejer retten til at råde over sin formue, og der kan ikke foretages udlæg eller arrest.¹¹ Konkursboet overtager udlejers rettigheder i henhold til gensidigt bebyrdende aftaler, hvilket netop er lejeaftaler, men får ikke bedre ret end udlejeren.¹² Der er derfor klart tale om en succession. Lejers retsstilling som følge af konkursen beskrives i konkursloven, men skal ikke gennemgås nærmere i denne sammenhæng.

Hvis udlejer går konkurs, skal boet ifølge KL § 141, stk. 2 underrettes om verserende sager, da en dom som følge heraf ellers ikke vil have retskraft over for boet, jf. U 1993.841 H.¹³ Lejere må derfor være opmærksomme på dette.

2.2.3. Tvangsauktion

En tvangsauktion er en særlig måde at indgå en aftale om salg på, og den sker udelukkende for at fyldestgøre rettighederne over en ejendom.¹⁴ Selvom salget af ejendommen sker på tvangsauktion, finder de almindelige lovgivningsmæssige regler som udgangspunkt stadig anvendelse. Der kan dog være andet bestemt i vilkårene for auktionen.

Tvangsauktionen startes oftest op af en kreditor, der har et eksigibelt fundament efter RPL § 478, som retsforfølgningen mod ejendommen kan hvile på. Det kan også komme fra en kurator i skyldnerens konkursbo eller insolvente dødsbo, der dog også uden fundament kan sætte ejendommen til salg direkte. Det betyder, at det ellers er en forudsætning, at der er foretaget udlæg i huset efter RPL § 538.¹⁵

Auktionskøberen indtræder i udlejers pligter efter lejeloven, og særligt gælder, at auktionskøber skal indberette købet til Grundejernes Investeringsfond inden tre måneder.¹⁶ Lejer skal derfor efter auktionen som udgangspunkt kun forholde sig til auktionskøberen og indbetale husleje til denne. Auktionskøberen skal dog give lejer besked om overdragelsen og oplyse, hvortil huslejen kan indbetales. Hvis dette ikke gøres, kan lejer fortsat betale med frigørende virkning til den oprindelige udlejer, jf. princippet i gældbrevsloven § 29.

Således er en tvangsauktion en succession, hvor rettigheder og pligter overtages. De videregående rettigheder kan dog tabes, hvis de ikke opnår dækning. Denne situation beskrives nærmere nedenfor i kapitel 5, hvor dommen TBB 2012.402 analyseres.

¹¹ *Konkursret*, s.44.

¹² *Ibid.*, s. 61

¹³ *Erhvervslejeret*, s. 53, note 30

¹⁴ *Tvangsauktion over fast ejendom og andelslejligheder*, s. 21

¹⁵ *Ibid.*, s. 25 ff.

¹⁶ *Ibid.*, s. 268

Kapitel 3. Lejelovens § 7

3.1. Historisk

Hvordan LL § 7 har set ud gennem tiden er interessant, idet retspraksis må ses i lyset af dette. Flere af de afgørelser, der er relevante for dette speciale, er af ældre dato, hvorfor lovændringerne gennem tiden må have in mente.

LL § 7 blev indført i 1979, hvor man samlede bestemmelser vedrørende tinglysning af lejeaftaler i én regel. Forslaget til bestemmelsen undergik ikke ændringer under folketingsbehandlingen og blev ved fremsættelsen ledsaget af bemærkninger om, at der var brug for at fastslå, hvornår tinglysning af lejeaftaler bør ske, samt klargøre, hvilke rettigheder der er gyldige mod enhver uden tinglysning. Dette som en uddybning af TL § 3. Grundprincippet i lovreglen er derfor stadig til stede i dag, selvom der er sket ændringer gennem tiden. I 1979 tog bestemmelsen ikke stilling til lejerens modregningsret over for en erhverver af ejendommen, men alene lejerens rettigheder i forhold til udlejerens kreditorer.¹⁷ Stk. 1 og 3 i bestemmelsen var desuden ufravigelige. Med dommen U 1981.722 V blev det desuden slået fast, at bestemmelsen alene omfatter lejeaftaler, der er tinglyst efter lovens ikrafttræden den 1. januar 1980.

2. pkt. blev tilføjet i stk. 4 ved lov nr. 170 af 28. april 1982, således at udlejer har ret til at lade aftalen aflyse, hvis lejer ikke har gjort dette senest seks uger, efter at udlejeren har forlangt det. Dette da det i praksis viste sig, at det var vanskeligt at få lejere til at aflyse eventuelle rettigheder efter fraflytning, hvorfor det er hensigtsmæssigt at give udlejeren adgangen. Fristen i stk. 3 og 4 blev uden særlig begrundelse ændret fra seks uger til en uge ved lov nr. 706 af 22. december 1982.

3. pkt. i stk. 1 blev ved lov nr. 609 af 21. december 1983 tilføjet, hvorefter krav efter 1. og 2. pkt. skal være gjort gældende ved sagsanlæg inden et år fra ophørstidspunktet. Samtidigt indføres en tilsvarende regel i BRL § 17, stk. 1, dog med ordlyd om, at sagen skal indbringes for huslejenævnet.¹⁸

Bestemmelsen er senest ændret ved L 2014.1365: FT 2014-15, lovforslag 47, der er vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 24. marts 2015. Loven træder i kraft den 1. juli 2015. Ændringerne er sket tre steder:

For det første er det i § 1, stk. 3 klargjort, at § 7 er gældende for lejeforhold omfattende beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, der er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål. Dette er ifølge betænkningen gjort for at sikre, at sommerhuslejere har den samme beskyttelse som andre lejere i henhold til § 7 uden at skulle tinglyse lejeaftalen. Den nye tilføjelse gælder dog kun for sommerhuslejere og omfatter derfor ikke det første led i bestemmelsen, der vedrører leje af bolig med fuld kost og leje af hotelværelse.¹⁹

For det andet er § 7, stk. 2, 1. pkt. ændret, således at ”uopsigelighed” er ændret til ”uopsigelighed eller”, og ”eller ret til at få godtgørelse efter § 63 ved fraflytning” er udgået. Dette som konsekvens af, at § 63 vedrørende adgang til at aftale udvidet råderet for lejerne er ophævet.

¹⁷ *Kommentar til lejelovene*, s 71

¹⁸ *Tillæg 1984 til Kommentar til lejelovene*, s. 27ff. og FT 1983-84, Tillæg B s. 193ff.

¹⁹ Betænkningen til lovforslag nr. L 97. FT 2014-15

Bestemmelsen er ophævet, da den anses for at være overflødig, idet den ikke giver lejerens større rettigheder, end der kan aftales i lejerforholdet.

Slutteligt er stk. 3 og 4 ophævet, og i stedet er indsat et nyt stk. 3, der har følgende ordlyd: ”Stk. 3. *Lejedaftalen tinglyses og aflyses efter tinglysningslovens regler*”. Ændringen er foretaget ud fra et forslag fra den såkaldte ”enighedsliste”, der er skabt af lejer- og udlejerorganisationer, og med den begrundelse, at § 7, stk. 3 og 4 er overflødige. I stedet skal de almindelige tinglysningsretlige regler finde anvendelse, hvorefter den, der har en rettighed over en ejendom, kan kræve rettigheden tinglyst eller aflyst. Ændringen medfører, at der ikke længere gælder en uges frist for, hvornår lejer opnår ret til at tinglyse aftalen, og hvornår udlejer efter lejers fraflytning kan aflyse aftalen.

I lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste, der var bilag til 3 til forliget, er der desuden fremsat ønske om at overføre bestemmelsen til et nyt kapitel 12 i lejeloven om succession. Dette i takt med den planlagte sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven. Dette er ikke sket endnu, men vil formentligt ske to år efter lovens ikrafttræden efter en planlagt evaluering af de samlede lovændringer, da sammenskrivningen formentligt vil finde sted til den tid. Det kan overvejes, om disse ændringer i virkeligheden er mærkbare, da de ikke ændrer lejers retsstilling, men derimod blot klargør denne og fjerner overflødige dele af paragraffen. Det kan i hvert fald konkluderes, at lejers og udlejers retsstilling umiddelbart er den samme, hvilket også er lovgivers hensigt med ændringerne.

3.2. Udgangspunktet

Udgangspunktet for brugsrettigheder tilknyttet fast ejendom findes i TL § 3, hvorunder også lejerrettigheder er omfattet. LL § 7 er *lex specialis* i forhold til TL § 3 og langt mere omfattende. Bestemmelserne fungerer dog sideløbende i mange tilfælde, herunder særligt i ekstinktionstilfælde, hvilket beskrives nærmere nedenfor i kapitel 5.

Ifølge LL § 7 er lejerens rettigheder efter lejeloven gyldige mod enhver uden tinglysning. Disse rettigheder kan derfor ikke ekstingveres af godtroende aftaleerhververe efter TL § 1, men rettigheder, der støttes på aftale, kan modsætningsvis blive udsat for ekstinktion efter tinglysningslovens regler. Ligeledes kan lejers krav efter fraflytning blive ekstingveret, såfremt det ikke er gjort gældende ved sagsanlæg inden et år fra ophørstidspunktet. Disse dele af paragraffen skal herunder uddybes.

3.3. Hvilke krav er beskyttede?

3.3.1. Rettigheder efter lejeloven

LL § 7 indledes med en klargørelse af, at lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. De omtalte rettigheder er de i lejeloven nævnte, herunder for eksempel lejers opsigelsesvarsel, udlejers pligt til vedligeholdelse, udlejers pligt til at fremlægge forbrugsregnskaber, lejers ret til at lade brugsretten overgå til andre, tilbagebetalingskrav i forbindelse med opkrævning af for høj leje og lignende.²⁰ Der er også tale om de mere grundlæggende rettigheder, herunder lejers ret til at bo i lejemålet, til at betale den aftalte leje og andre lignende rettigheder, der er forudsætninger for lejerforholdet. Disse rettigheder kan ikke ekstingveres af en godtroende erhverver. Som udgangspunkt skal lejer derfor ikke have tinglyst lejedaftalen for at være beskyttet, for så vidt angår de rettigheder lejer har i

²⁰ *Administration af boliglejemål*, s. 1109

medfør af lejeloven.²¹ Rettighederne har lejerens desuden også, selvom en tinglyst lejekontrakt eventuelt slettes som udækket på en tvangsauktion.²²

Af bestemmelsen fremgår, at det alene er rettigheder efter lejeloven, der beskyttes, men det antages, at bestemmelser i boligreguleringsloven, der er supplerende og beskriver retsstillingen nærmere, også er omfattet, da bestemmelsen må fortolkes udvidende.^{23 24} Dette grundet boligreguleringslovens karakter af lov, der netop supplerer lejeloven.

3.3.2. Forudbetalt leje, indskud, depositum eller lignende

Aftaler om forudbetalt leje, indskud, depositum eller lignende er også gældende mod enhver uden tinglysning, når disse beløb ikke overstiger et halvt års leje. Såfremt denne regel ikke fandtes, ville sådanne krav kunne blive ekstingveret efter TL § 1, hvis en senere erhverver opfyldte kravene hertil. Dette da kravene støttes på parternes aftale om betaling af disse ydelser, da de derfor netop ikke fremgår direkte af lejeloven. Det fremgår alene af lejeloven, at aftaler kun er gyldige i et vist omfang, jf. LL § 34 og BRL § 6,²⁵ og såfremt lejer indbetaler et ulovligt højt depositum, vil kun et beløb svarende til seks måneders lejebetaling blive anerkendt, jf. TBB 2012.641 Ø.

De indbetalte beløb skal ikke holdes adskilt fra udlejerens almindelige formuemasse, og desuden kan kravene som nævnt gøres gældende mod den til enhver tid værende ejer af ejendommen, men med fradrag af et eventuelt flytteopgørsbeløb.²⁶

”Eller lignende”, der indgår i paragraffens ordlyd, skal forstås snævert og må derfor kunne sidestilles med de i paragraffen øvrige nævnte forhold. Dette vil navnlig omfatte aftaler om lejers betaling til udlejer af beløb ved lejeforholdets indgåelse. Hvis lejer indgår aftale om for eksempel forudbetaling af husleje i tre måneder under lejeforholdet, vil det dermed ikke være beskyttet. Dette blev fastslået med TBB 2013.519 V, hvor Landsretten fandt, at LL § 7, stk. 1, 2. pkt. alene vedrører beløb, som lejer afkræves i forbindelse med lejeaftalens indgåelse. Senere indbetalinger må derfor tinglyses for at være beskyttet mod en senere erhverver.

Krav på forudbetaling af leje, indskud og depositum er dog kun beskyttet, når de ikke tilsammen overstiger et halvt års leje. Lejen, der lægges til grund, er den på tidspunktet, hvor beskyttelsesbehovet opstår aktuelle leje, og dette uden tillæg af eventuelle acotobetalinger til forbrug. Hvis kravet overstiger dette, er alene den del af kravet, der ikke overstiger halvårslejen, beskyttet uden tinglysning.²⁷ Lejer kan lade den ikke-beskyttede del tinglyse, jf. TL § 1 og princippet i LL § 7, stk. 2, men risikerer kun at miste kravet, såfremt der sker succesion. Hvis ejendommen ejes af samme udlejer, som lejer har indgået lejeaftalen med, hæfter denne stadig for kravet, såfremt det ikke er forældet, ophørt eller bortfaldet på anden måde.

Dommen U 1985.667 V slog fast, at begrænsningen på et halvt års leje ikke finder anvendelse på krav, der følger direkte af lejeloven. I den pågældende dom var der tale om tilbagebetaling af for meget betalt leje. Såfremt lejer opnår dom over udlejer om lejenedsættelse, kan

²¹ *Administration af boliglejemål*, s. 26

²² Karnov til lejeloven, note 68

²³ *Lejeret 1*, s. 90.

²⁴ *Boliglovene*, s. 26

²⁵ *Lejeret 1*, s. 89

²⁶ Karnov til lejeloven, note 71

²⁷ *Administration af boliglejemål* s. 1110

krav i forbindelse hermed gyldigt gøres gældende mod en senere erhverver. Dette uanset hvor stort kravet er, og uanset om det er tinglyst. Det er dermed alene krav ifølge aftale om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, der er begrænset til et halvt års leje. Dette gælder også i relation til erhvervslejemål.²⁸

3.3.3. Lejers særrettigheder

Lejer kan ved aftale med udlejer have erhvervet videregående rettigheder i lejeforholdet. Som værn mod ekstinktionen kan lejer kræve en sådan aftale tinglyst, jf. LL § 7, stk. 2, 1. pkt. Dette uden udlejers samtykke, hvilket udspringer af almindelig kontraktpraksis.²⁹ De videregående rettigheder kaldes traditionelt lejerens særrettigheder og omfatter efter bestemmelsens ordlyd aftalt uopsigelighed, afståelsesret eller ret til at få godtgørelse efter § 63 ved fraflytning. Sidstnævnte del af bestemmelsen er ophævet med ikrafttræden 1. juli 2015, da § 63 samtidigt er ophævet.

Bestemmelsen kan dog også omfatte andre særlige rettigheder, jf. ”f.eks.” i bestemmelsen, herunder blandt andet forbud mod lejeforhøjelser i en periode, uopsigelighed for så vidt angår opsigelse fra udlejers side eller ret til at foretage ombygninger. Halfdan Krag Jespersen nævner i Karnov til lejeloven note 76 desuden udvidet fremlejeret, aftale om nedsat leje, forlængede opsigelsesvarsler fra udlejers side og forkortede opsigelsesvarsler fra lejers side. Disse rettigheder vil ikke være beskyttede uden tinglysning og vil derfor kunne bortfalde i kraft af almindelige ekstinktions- og prioritetsregler. Det vil sige, at der skal foreligge god tro hos omsætningserhververen, da denne ellers ikke vil kunne ekstingvere rettighederne.³⁰

Det bør overvejes, om en køber af en ejendom kan være i god tro i forhold til rettigheder, der fremgår af lejekontrakten.³¹ Oftest vil det være en del af handlen, at køber får en kopi af lejekontrakten, og uanset om denne gennemgås, vil købers retsstilling være, at lejekontrakten er en del af aftalen. Hvis rettighederne fremgår af denne, kan køber dermed ikke ekstingvere dem, da køber ikke er i god tro i henhold til TL § 5. Lijekontrakten skal dog være fremsendt til køber før erhvervelsen, før man kan statuere, at køber er i ond tro.

Hvis aftalte særrettigheder ekstingveres, kan det give anledning til at overveje, om det påvirker lejens størrelse. Det må antages, at lejer altid kan kræve en nedsættelse af lejen, der svarer til værdien af de fortabte rettigheder, da det formentligt i de fleste tilfælde vil betyde, at det lejedes værdi falder.³²

Desuden medfører TL § 3, stk. 1, 1. og 3. pkt., at de videregående rettigheder kan gøres gældende efter ekstinktionen, indtil de opsiges med sædvanligt varsel.³³ Hvor langt dette varsel er, kan diskuteres, men formentligt vil det være i overensstemmelse med reglerne i LL § 86.

3.3.4. Særrettighed eller ej?

Der kan være tvivl om, hvorvidt en rettighed følger af loven eller ej. Såfremt der er tvivl under en tvangsauktion, må ejendommen opråbes med oplysning om, at lejerrettighederne er

²⁸ *Erhvervslejeret*, s. 52

²⁹ Karnov til lejeloven, note 77

³⁰ FT 1983-84 (1. Samling) tillæg B sp. 195ff., samt Kjellerup Boligrets dom 1988-04-08

³¹ Karnov til lejeloven, note 77

³² *Ibid.*, note 68

³³ Karnov til lejeloven, note 77

omtvistede.³⁴ Hvis der ikke er tvivl om, at de i lejekontrakten angivne rettigheder er særrettigheder, må disse opråbes på tvangsauktionen, jf. TBB 2012.39 V. Lejekontrakten i sin helhed skal derfor ikke opråbes, og heller ikke de rettigheder, lejeloven i sig selv medfører.³⁵

Hvis der bliver tvivl om, hvorvidt en rettighed er en særrettighed i forbindelse med et salg, vil lejer typisk anlægge sag mod den nye udlejer, for at denne skal anerkende rettigheden som værende omfattet af lejeloven. Dette er set i et utal af sager, hvilket ikke behandles nærmere i denne afhandling.³⁶

3.3.5. Accessoires

Beskyttelsen omfatter desuden også de krav, der har en umiddelbar sammenhæng med rettighederne efter loven og særrettighederne, hvilket for eksempel vil sige renter og sagsomkostninger, såfremt lejeren opnår dom over udlejer for et tilbagebetalingsbeløb, jf. TBB 1998.39 V, hvor en udlejer anså de tilkendte sagsomkostninger som værende ham uvedkommende, da dommen var mod en tidligere udlejer. Lejer fik dog medhold i, at kravet kunne gøres gældende mod den nye ejer. Dette kaldes accessoires til det beskyttede tilbagebetalingskrav og er altså også beskyttet i medfør af LL § 7.

Københavns boligretsdom 1999-03-11 refereret i GD 1999/39 B kommer dog frem til det modsatte. De tilkendte sagsomkostninger kunne ikke gøres gældende over for den nye udlejer. I sagen havde udlejer anlagt sag mod lejer om opsigelse af lejemålet, men efterfølgende blev sagen hævet, da der var afholdt tvangsauktion over ejendommen. I forbindelse med ophævelsen fik lejer tilkendt kr. 5.000,00 i sagsomkostninger, hvilket blev gjort gældende mod den nye ejer af ejendommen som udlæg. Dette med anbringender om, at der var tale om et krav, der hidrørte fra en boligretssag, og at der var tale om et accessorium til de beskyttede krav i LL § 7. Udlejer gjorde gældende, at krav, der udspringer af en boligretssag om opsigelse, ikke er omfattet af § 7, hvorfor kravet på sagsomkostninger knyttet hertil heller ikke er omfattet. Fogedretten udtalte, at kravet ikke var omfattet af § 7 og derfor ikke kunne gøres gældende over for den nye udlejer. Dette da den tidligere udlejers sagsanlæg ikke havde stiftet en rettighed over ejendommen for lejer, der var beskyttet efter § 7. Derfor var sagsomkostningerne i sagen heller ikke omfattet.

Accessoirer er herefter kun beskyttede, hvis det har en sammenhæng med et lejekrav, der er beskyttet. En kendelse, der modificerer dette, er Østre Landsrets kendelse af 24. februar 2015; B314000-MRO.³⁷ I sagen havde lejer indgået et retsforlig med udlejer om tilbagebetaling af depositum efter en upåanket huslejenævnsafgørelse, hvilket dannede grundlag for fortagelse af udlæg i ejendommen. Kravet blev under en efterfølgende tvangsauktion medtaget i størstebeløbet, og fogedretten nåede frem til, at depositumskravet derfor kunne gøres gældende mod auktionskøberen. Fogedretten nåede samtidigt frem til, at sagsomkostninger ikke kunne kræves betalt, da grundlaget var selve aftalen om betaling af depositum og ikke retsforliget. Sagen blev anket, og Landsretten nåede frem til, at de renter og sagsomkostninger, der var knyttet til retsforliget, havde en sådan umiddelbar og nødvendig sammenhæng med

³⁴ Jf. VLK 1999-11-24 (9. Afd. B-3197-99) refereret i FM 2000.12

³⁵ Karnov til lejeloven, note 71

³⁶ Se for eksempel rettigheder som parkeringsplads: GD 2013/60 + TBB 2004.318, moderfår : TBB 2012.351, udleje af inventar: U 2001.2512, hundehold: TBB 2014.118, uopsigelighed: U 1983.626, nedsættelse af utinglyst husleje: TBB 2007.81 Ø og gratis brugsret til kælder: GD 1997/05.

³⁷ Vedlagt som bilag 1

tilbagebetalingskravet, at disse også var beskyttet i medfør af § 7, stk. 1, 1. pkt. som accessorium til tilbagebetalingskravet.

I kendelsen er der tale om et retsforlig og derfor ikke et beskyttet lejerkrav, men stadig er der tale om et retsforlig tilknyttet et tilbagebetalingskrav på depositum, hvorfor vi formentligt kun kan konkludere, at Københavns boligretsdom fortsat er rigtig. Det er som udgangspunkt alene accessoirer, der har en umiddelbar og nødvendig sammenhæng med beskyttede lejerkrav, som kan gøres gældende mod en ny ejer. I forlængelse heraf må det klargøres, at det kun er enkelte lejerkrav, der ikke er beskyttede. Sondringen mellem beskyttede og ikke beskyttede krav er klargjort ovenfor under pkt. 3.3.

3.4. Etårsfristen

3.4.1 Ophørstidspunktet

Lejers krav efter § 7, stk. 1, 1. og 2. pkt. skal være gjort gældende ved sagsanlæg inden et år fra ophørstidspunkt. At det er ophørstidspunktet, der er afgørende, må forstås således, at det er den dag, hvor parternes løbende rettigheder og forpligtelser ophører over for hinanden. I praksis vil det være den dag, hvor lejeaftalen udløber, men hvis lejer genoverlader den eksklusive brugsret til udlejer før dette tidspunkt, vil fristen formentligt løbe fra tidspunktet for genoverladelsen.³⁸ Dette ud fra en analogi af fortolkningen af fristen i LL § 98, stk. 2, hvor "fracflytningsdagen" ikke forstås som det tidspunkt, hvor lejer rent faktisk flytter ud, og heller ikke den dato, hvortil lejeaftalen er opsagt, men derimod den dag, hvor lejer overlader dispositionsretten over lejemålet til udlejer. Dette sker typisk ved overgivelse af nøglerne,³⁹ men kan dog efter omstændighederne ske på et tidligere tidspunkt.⁴⁰

3.4.2. Ved sagsanlæg

Ifølge ordlyden af bestemmelsen kan fristen alene afbrydes ved sagsanlæg. Det kan dog diskuteres, om bestemmelsen kan suppleres af almindelige forældelsesregler, eller om ordlyden af bestemmelsen udtømmende regulerer retsstillingen. Det er særligt interessant, om indbringelse for huslejenævnet afbryder etårsfristen, hvilket vil være tilfældet, hvis bestemmelsen suppleres med de almindelige forældelsesregler, men også om udlejers anerkendelse afbryder fristen, og slutteligt om anmeldelse af lejers fordring i udlejers konkursbo afbryder fristen. Resultatet afhænger af, om reglen er en forældelsesregel eller en ekstinktionsregel, og afklares endeligt nedenfor under pkt. 5.3.3.

3.4.3. Kun ved succession

Selvom det ikke fremgår direkte af ordlyden, finder bestemmelsen kun anvendelse på de tilfælde, hvor der sker en succession. Hvornår dette sker, beskrives nærmere ovenfor i kapitel 2.2. Det er desuden bekræftet af dommen U 2015.206 V.

Hvis successionen sker ved salg, skal erhververen formentligt opfylde kravene i tinglysningsloven for at kunne ekstingvere en lejers krav, der ikke er gjort gældende inden etårsfristens udløb. Dette vil sige, at erhververen skal være i god tro, jf. TL § 5, og have tinglyst sin ret, jf.

³⁸ U 2015B.135

³⁹ *Boliglejeret*, s. 407

⁴⁰ For eksempel set i GD 1989.24 Ø

TL § 1. Dette da tinglysningslovens betingelser finder anvendelse sideløbende med LL § 7.⁴¹ Disse betingelser for reglens anvendelse fremgår ikke direkte af ordlyden, men derimod af reglens formål og motiver, samt Kjellerup boligrets dom af 7. april 1988 (862/1987). Det samme gælder desuden BRL § 17, stk. 1, sidste pkt.⁴² Problemstillingen diskuteres nærmere nedenfor i kapitel 5.

Hvis ejendommen ejes af den samme udlejer, skal lejer modsætningsvis kun anlægge sag, hvis det er nødvendigt, for at afværge at kravet forældes eller ophører på anden vis.⁴³ Det kan diskuteres, om lejer i alle tilfælde bør anlægge sagen inden et år efter ophørstidspunktet for ikke at risikere at miste kravet. Dette specielt set i lyset af dommen U 2012.2360/1H, der analyseres nedenfor under pkt. 5.2.

3.4.4 Hvem sagen anlægges mod

Sagen skal anlægges imod ejeren på tidspunktet for sagsanlægget,⁴⁴ hvilket illustreres af dommen U 1991.736 V. I denne afgørelse blev det fastslået, at lejers krav på tilbagebetaling af forudbetalt husleje, måtte respekteres af en kreditforening, der havde overtaget ejendommen på tvangsauktion. Lejer havde anlagt sag mod ejendommens ejer med påstand om tilbagebetaling af forudbetalt leje, og dette var sket inden for et år efter ophævelse af lejeforholdet. Lejer fik medhold, men en måned efter dommens afsigelse overtog kreditforeningen ejendommen på tvangsauktion. De ville ikke betale, da de påstod, at der var gået mere end et år fra ophøret af lejemålet, inden kravet blev gjort gældende ved sagsanlæg imod dem. Heri blev ikke givet medhold, da lejer netop havde anlagt sagen inden et år fra ophørstidspunktet mod udlejer. At der senere skete succession, gjorde altså ikke en forskel, så længe sagen var anlagt før successionen.

Lars Krunderup diskuterer LL § 7, stk. 1 og retskraft i sin artikel i Fuldmægtigen 1992, s. 88. Dette ud fra udgangspunktet om, at en tredjemand under en ny sag kan anfægte en doms retskraft, hvilket måske modificeres af LL § 7, stk. 1, da den materielle succession måske medfører en processuel succession. Krunderup henviser til dommen U 1991.736 H og konkluderer, at der ikke direkte er taget stilling til det materielle i sagen, men at sagsanlæg mod en ny ejer ikke er nødvendigt for at afbryde forældelsen, forudsat at sagsanlæg mod den oprindelige udlejer rettidigt er gennemført til dom. En sådan dom antages af Krunderup at have retskraft over for senere erhververe af udlejningsejendommen og desuden fortrinsstilling, når den er anlagt inden etårsfristens udløb.

I en nyere afgørelse, GD 2015/09 Ø, er princippet også fastslået. Lejer havde indbragt sagen for huslejenævnet rettidigt, hvorfor lejer ikke var forpligtet til tillige at rejse sag over for den nye ejer, da kravet netop var forfulgt rettidigt mod den oprindelige ejer. Kravet kunne derfor rettes mod den nye ejer.

3.4.5. Processuel succession

Hvis lejer får kendskab til, at der sker et salg, må den nye ejer inddrages i sagen. I U 1990.359 Ø havde lejer anlagt sag mod den oprindelige udlejer ved huslejenævnet omkring lejens størrelse. Lejer ophævede efterfølgende lejemålet, og samme dato som ophævelsen

⁴¹ *Administration af boliglejemål*, s. 1110

⁴² *Lejeret 1*, s. 90

⁴³ *Boliglejemål*, s. 1110

⁴⁴ *Boliglovene*, s. 26

solgte ejeren lejligheden, hvilket lejer erfarede i forbindelse med huslejenævnets besigtigelse, da lejer lånte nøglen til lejemålet af den nye ejer. En måned efter at lejer blev bekendt blev successionen, træf huslejenævnet afgørelse om at nedsætte lejen. Lejer anlagde sag ved boligretten mod den oprindelige ejer, som blev dømt, men som efterfølgende gik konkurs og ikke betalte. Mere end et år efter lejers fraflytning anlagde lejer sag mod den nye ejer. Sagen ved nævnet var sluttet, uden at den nye ejer var inddraget, og derfor kunne lejer ikke kræve betaling af denne. Dette med henvisning til fristen i BRL § 17, stk. 1. Da sagen ikke var anlagt mod den nye ejer inden et år fra lejemålets ophør, blev den nye ejer frifundet. Selvom det ikke fremgår af Landsrettens begrundelse, skyldes resultatet formentlig lejers kendskab til den nye ejer. Det udtales, at den nye ejer skulle have været part i sagen, eller at han i hvert fald skulle have været inddraget, så han kunne have varetaget sine interesser. Dette netop da lejer havde muligheden for det.⁴⁵

I U 1995.399 Ø fandt ejerskiftet sted, mens der verserede en retssag mod den tidligere ejer. Sagen var anlagt inden for etårsfristen, og salget skete tæt på udløbet af fristen. Lejer fik først kendskab til salget efter udløbet af fristen og anlagde herefter ny retssag mod den nye ejer. Det blev dog ikke tillagt betydning, da den nye ejer var bekendt med kravet, da etårsfristen var overholdt, og da lejer straks gjorde den nye ejer bekendt med kravet.

Det, der får betydning i vurderingen, er, om lejer har haft mulighed for at inddrage den nye udlejer i sagen. Lejer må derfor handle aktivt, når der opnås kendskab til en succession.

I dommen TBB 2011.285 Ø blev det tilladt, at den nye ejer af lejemålet ankede en byretsafgørelse til landsretten. Dette er der dermed adgang til for nye ejere, således at de kan indtræde i sagen af egen vilje, og med den begrundelse at den nye ejer hæfter for kravet.

3.4.6. Modregning når kravene er forældet pga. etårsfristen

Hvis kravene er forældet eller ekstingveret efter reglen i LL § 7, stk. 1, 3. pkt., vil de alligevel kunne benyttes til konneks modregning over for krav, udlejer fremsætter mod lejer. Dette kan for eksempel være et krav om merbetaling i henhold til et forbrugsregnskab, som udlejer fremsætter mod lejer på et senere tidspunkt.⁴⁶

De almindelige regler for modregning finder anvendelse på lejeforhold. Hvis lejer over for den tidligere udlejer kunne have foretaget modregning, kan dette også ske i forhold til en ny udlejer. Dette især hvis kravet støttes på lejelovgivningens regler, jf. ordet ”enhver” i bestemmelsen.⁴⁷ Af FT 1978-79 A 2438 fremgår dog, at bestemmelsen alene afklarer lejers rettigheder i forhold til udlejers kreditorer og ikke i forhold lejers modregningsret over for en erhverver af ejendommen. Dette synspunkt accepteres ikke af Halfdan Krag Jespersen i Karnov til lejeloven note 70, da en erhverver i god tro, og med sin ret tinglyst, netop kan mødes med alle krav fra lejers side, der støttes på lejeloven. Derfor må erhververen også tåle modregning fra lejer i samme omfang som den tidligere ejer. LL § 7 bryder derfor ekstinktionsreglen i TL § 1 på dette punkt.

Det kan endvidere diskuteres, om der kan forekomme tilfælde, hvor modregningen ikke kan ske, og hvor lejer derfor kun har mulighed for at modregne over for den oprindelige udlejer.⁴⁸

⁴⁵ *Forældelse II*, s. 325

⁴⁶ *Lejeret 1*, s. 90

⁴⁷ Karnov til lejeloven, note 68

⁴⁸ *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 217

Dette er for eksempel tilfældet, hvor den oprindelige udlejer har aftalt modregning med lejereren i forhold til krav, der ikke vedrører lejeforholdet. Der vil dermed være tale om ukonneks modregning, som kun vil være berettiget, hvis den nye ejer accepterer modregningen.

3.5. Lejerrettighedernes prioritetsstilling

At lejerens rettigheder efter loven er gyldig mod enhver betyder, at lejerrettigheder i henhold til lejelovgivningen må respekteres også af tidligere stiftede og tinglyste rettigheder af privatretlig karakter, uanset om disse er ældre end lejerrettighederne. Reglen er således en regel om lejerrettighedernes prioritetsstilling og giver dem beskyttelse mod prioritetsmæssig fortrængning.⁴⁹ Dette hindrer dog ikke aftalelovens ugyldighedsregler i at gøre en eventuel aftale ugyldig, såfremt der foreligger ugyldighedsgrunde. Dette er ikke bestemmelsens formål, og såfremt lejeaftalen lider af en ugyldighedsgrund, kan denne påberåbes.⁵⁰ Det samme gælder, hvis aftalens indgåelse strider imod offentligretlige eller privatretlige rettigheder, men disse vil formentligt kunne ekstingveres af en lejer i god tro, jf. TL § 1.⁵¹ Dette er dermed en undtagelse til de almindelige principper for rettigheder over fast ejendom, der ellers afgøres efter tidspunktet for tingslysningen.

§ 7, stk. 2, 2. pkt. angiver endvidere, at en tinglyst lejekontrakt, hvis ikke andet er aftalt (hvilket det kan være, da bestemmelsen ikke er præceptiv), respekterer det størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning. For så vidt angår ”størst mulige offentlige lån”, er dette i henhold til den til enhver tid gældende realkreditlovgivning, men omfatter også lån i Grundejerns Investeringsfond.⁵² Reglen gælder desuden kun for lejeaftaler indgået eller tinglyst efter ikrafttrædelsestidspunktet; den 1. januar 1980, jf. U 1981.722 V. Ifølge denne afgørelse er tinglysningstidspunktet desuden afgørende for det intertemporale spørgsmål og ikke aftaletidspunktet.⁵³

Sondringen mellem særrettighederne og krav efter loven samt tilbagebetaling af depositum, indskud, forudbetalt leje og lignende, der ikke skal tinglyses, jf. § 7, stk. 1, 1. pkt., skal klargøres, da krav efter loven og tilbagebetalingskrav som udgangspunkt har pant forud for øvrige rettigheder i fast ejendom inden for § 7's grænser. Kravet i forbindelse hermed kan rettes mod den nye ejer af ejendommen, selvom denne har været i god tro, såfremt det rejses inden for etårsfristen.⁵⁴ Når lejer i medfør af § 7, stk. 2 ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, er disse dermed ikke gyldige mod enhver. De videregående rettigheders prioritetsmæssige stilling afgøres efter TL § 1.⁵⁵

Lejer har på den måde en førsteprioritetspanteret i ejendommen for krav efter lejeloven, men ikke for de rettigheder, der ellers er aftalt mellem parterne. Lejerrettighederne følger ejendommen, uanset hvordan der skiftes ejer.⁵⁶ Formålet med bestemmelsen er at sikre, at der ikke skal ske tinglysning af lejekontrakter på sædvanlige vilkår. Dette kan dog heller ikke lade sig gøre, hvis lejeaftalen ikke indeholder særrettigheder, da den i så fald ikke kan tinglyses, fordi dette vil være overflødigt og dermed umuligt, jf. TL § 15, stk. 2, 1. pkt. Dette er

⁴⁹ *Dansk privatret*, s. 635

⁵⁰ *Lejeret 1*, s. 91

⁵¹ Karnov til lejeloven, note 69

⁵² *Tvangsauktion over fast ejendom og andelslejligheder*, s. 266

⁵³ Karnov til lejeloven, note 79

⁵⁴ *Køb og salg af fast ejendom*, s. 106-107

⁵⁵ Karnov til lejeloven, note 78

⁵⁶ *Erhvervslejeret*, s. 50

også tilfældet for stævninger, såfremt de ikke stifter, forandrer eller ophæver en ret over den faste ejendom, jf. VLK 1998-02-16 (13 afd. B-0067-98) refereret i Fagligt nyt 1998/5 144, hvor en stævning blev afvist hos tinglysningssretten med denne begrundelse.

Susanne Kier diskuterer i sin artikel U 2015B.135, om den fraflyttende lejers krav kan karakteriseres som en lovbestemt fortrinspanteret i relation til konkurslovens § 86. Dette da det ikke udtrykkeligt fremgår af lovbestemmelsen, hvilket det gør af andre lovbestemmelser. Kier konkluderer, at det er den overvejende antagelse i teorien, at kravene har en fortrinspanteret, men redegør samtidigt for forfattere, der er af den modsatte holdning. Herunder Lars Buhl, der mener, at udtrykket ”gyldig mod enhver” er misvisende.⁵⁷ Han redegør for, at hvis der ved lejemålets stiftelse består ældre, tinglyste servitutter eller lignende rettigheder, der udøves af den berettigede, vil disse aktuelle rettigheder have fortrin frem for den yngre brugsret – her lejeretten. Det vil sige, at lejers krav i forhold til sådanne krav ikke vil have fortrinsret. Anderledes anføres det af Halfdan Krag Jespersen, at de pågældende lejerrettigheder er beskyttet mod prioritetsmæssig fortrængning, og dermed at reglen i LL § 7, stk. 1, 1. og 2. pkt. er en regel om lejerrettighedernes prioritetsstilling. Reglen gælder dog kun til fordel for en lejer, der står i kontraktforhold til udlejer, og dermed ikke for fremlejetagere, hvilket beskrives nærmere nedenfor under pkt. 3.7. I Karnovs note 71 til lejeloven, der også er skrevet af Kragh Jespersen, fremgår desuden helt modstridende, at der ikke haves panteret i ejendommen.

Konklusionen er svær at nå frem til, men Kier forholder sig til, hvordan reglen rent faktisk er brugt, og hvad der er mest støtte for i teorien, hvorfor det må antages, at hendes konklusion er korrekt. For at kravet får fortrinsstilling, må etårsfristen dog formentligt være iagttaget. Hvis dette ikke er tilfældet, opnår kravet alene prioritetsstilling efter de almindelige tingsretlige regler. Det vil sige, at kravet skal være tinglyst, for at KL § 86 kan påberåbes. Hvis dette ikke er sket, kan den fraflyttende lejer alene anmelde fodringen i konkursboet som et simpelt krav. Dette omtales nærmere nedenfor, hvor vi kigger på afgørelsen U 2012.2360/1H.

Såfremt der opstår konflikt imellem to lejere, gælder de almindelige tingsretlige principper, hvorefter den, der er først i tid, er bedst i ret. Dette var tilfældet i U 1987.716 Ø, hvor en lejer, der ifølge en ældre lejeaftale var udsat ved udlejers selvtægt, kunne kræve sig genindsat i lejemålet, uanset at en senere lejer i god tro var flyttet ind. Samme resultat findes i GD 1990/06, hvor en lejer flyttede midlertidigt fra et lejemål i forbindelse med en sanering, og hvor udlejer udlejede lejligheden til en ny lejer. Den oprindelige lejer kunne kræve sig indsat i lejligheden, og den nye måtte udsættes.

3.6. Tinglysning

§ 7, stk. 3 og 4 ophæves ved L 97 ikrafttræden den 1. juli 2015, da de anses for at være overflødige, men gælder fortsat for lejekontrakter, der indgås frem til denne dato. Derfor skal bestemmelserne kort gennemgås.

Lejer har efter stk. 3 ret til at lade sine rettigheder tinglyse, hvis udlejer ikke har gjort dette, senest en uge efter at lejer har forlangt det. Lejer skal godtgøre overfor tinglysningskontoret, at kravet er fremsat over for ejeren, før tinglysningen kan ske.⁵⁸ Når lejeforholdet ophører, er

⁵⁷ *Tinglysning*, s. 64

⁵⁸ *Boliglovene* s. 26

det lejerens opgave at aflyse lejeaftalen på ejendommen. Hvis dette ikke sker, senest en uge efter at udlejer har forlangt det, har udlejer ret til at lade den aflyse, jf. stk. 4. Dette er i strid med almindelige tinglysningsprincipper, da det herefter er den berettigede, der kan kræve aflysning.

De regler, der er gældende efter lovændringen, er tinglysningslovens almindelige regler, jf. den nye ordlyd.⁵⁹ Herefter kan den, der har en rettighed over en ejendom, kræve rettigheden tinglyst eller aflyst. At stk. 3 og 4 ophæves medfører, at der ikke længere gælder en uges frist for, hvornår lejer henholdsvis udlejer opnår ret til at tinglyse henholdsvis aflyse aftalen. Det medfører også, at udlejer ikke længere har ret til at aflyse retten, såfremt lejer ikke gør det.

Ophævelsen forventes ikke at ændre på parternes retsstilling, da bestemmelserne netop anses som værende overflødige. Halfdan Krag Jespersen antager i Karnov til lejeloven note 80, at bestemmelsen udelukkende er en legitimationsregel i forhold til tinglysningsvæsenet, hvorfor den ikke har selvstændig betydning for udlejer eller lejer. Dette bekræfter, at bestemmelsen er overflødig. Dog nævnes i samme note i Karnov, at den nærmere forståelse af bestemmelsen har at gøre med, at stk. 2 og ikke stk. 3 er fravigelig, jf. LL § 8. Lejeren kan derfor, hvis reglen alene anses for at være en legitimationsregel, men også efter ophævelsen, give afkald på sin ret til at tinglyse aftalen om, at lejeaftalen skal respektere al pantegæld foran sig. En sådan aftale vil dog formentligt let blive tilsidesat efter almindelige ugyldighedsregler, hvorfor det fortsat må antages, at overflødheden af stk. 3 og 4 er korrekt.

3.7. Særligt om fremleje

Fremlejetagere har en helt anderledes retsstilling end en traditionel lejer, idet rettighedshavere i forhold til ejendommen ikke skal respektere rettigheder, der tilkommer fremlejetageren. Udlejer skal alene respektere de rettigheder, lejeren har over for ham, og ikke de krav, en fremlejetager måtte have mod lejeren, da der ikke eksisterer et direkte kontraktforhold mellem udlejer og fremlejetageren. § 7 gælder derfor kun til fordel for de lejere, der står i umiddelbart kontraktforhold med ejendommens ejer. Da de indirekte rettigheder ikke hviler på ejendommen, men derimod på lejers brugsret, kan de ikke gøres gældende over for ejerne eller andre rettighedshavere i ejendommen.^{60 61}

Fremlejetagerens rettigheder er betinget af, at lejer fortsat har sin brugsret, og ved udlejers opsigelse eller ophævelse heraf bortfalder fremlejeforholdet derfor også. Som fremlejetager er man af disse årsager dårligt stillet, da man alene kan forholde sig til lejer og derfor ikke har en sikkerhed i ejendommen.

Lejeren kan som konsekvens heraf til gengæld ikke uden fremlejetagerens samtykke overdrage sin status som udlejer til sin egen udlejer eller til tredjemand. Lejeren vil derfor ofte have vanskeligt ved at slippe ud af en fremlejeaftale uden at pådrage sig erstatningsansvar, hvis dette ikke kan ske ved en opsigelse.⁶² Fremlejetageren vil derfor kunne rette krav mod lejeren, såfremt denne lider et tab.

⁵⁹ Efter lovændringen vil ordlyden være som følger: ”Stk. 3. Lejeaftalen tinglyses og aflyses efter tinglysningslovens regler”.

⁶⁰ Dansk Privatret, s. 635

⁶¹ Brugsrettigheder med særligt henblik på leje af fast ejendom, s. 23

⁶² Karnov til lejeloven, note 67

Kapitel 4. Erhvervslejelovens § 6

4.1. Historisk

Erhvervslejeloven trådte i kraft den 1. januar 2000. Loven har efter ELL § 86 virkning for lejeaftaler, der er indgået fra denne dato og senere. Den har også virkning for lejeaftaler, der er indgået tidligere i et vist omfang, hvilket er beskrevet nærmere i en række overgangsregler i lovens kapitel 16 og 17. Siden lovens ikrafttræden er ordlyden af § 6 ikke ændret.⁶³

4.2. Ligheden med LL § 7

Da ELL § 6 i al væsentlighed svarer til LL § 7,⁶⁴ ⁶⁵ skal kun forskellene beskrives nærmere nedenfor. Bestemmelserne er på trods af forskellige formuleringer stort set ens,⁶⁶ bortset fra den meget afgørende og vigtige forskel om, at der skal ske tinglysning af stævningen efter ELL § 6, stk. 2, 2. pkt. Dette gennemgås nedenfor. Endvidere er der en forskel i ordlyden af bestemmelserne, da ELL § 6, stk. 2 giver mulighed for at rette krav mod den tidligere udlejer. Dette diskuteres nærmere i kapitel 6.

Det, der ovenfor fremgår om boliglejemål, gælder, hvis ikke andet er nævnt, tilsvarende for erhvervslejemål, og praksis efter § 7 er som udgangspunkt vejledende i forhold til ELL § 6.

Det vil sige, at etårsfristen i § 6, stk. 2, 1. pkt. er gældende på samme vilkår som i LL § 7, stk. 1, 3. pkt. Da sagen ikke kan indbringes for huslejenævnet, skal der dog anlægges sag ved boligretten.⁶⁷ Videre skal § 6 på lige fod med LL § 7 ikke anvendes, såfremt det ikke er sket udlejer succession, da bestemmelsen alene vedrører ejerskiftesituationer og andre tilfælde, hvor ejerbeføjelserne overgår.⁶⁸

Overflødige dele af LL § 7 er ikke medtaget i ELL § 6, hvilket vil sige de dele, hvor retstilstanden ville være den samme, selvom det ikke fremgår af lovbestemmelsen. Af forarbejderne til loven fremgår, at det ikke har været tilsigtet at ændre den bestående retstilstand på området i henhold til ændringerne, i hvert fald for så vidt angår LL § 7, stk. 2.⁶⁹

4.3. Hvilke krav er beskyttede?

4.3.1. Krav efter erhvervslejeloven

§ 6, stk. 1 er identisk med LL § 7, stk. 1, 1. og 2. pkt., hvilket vil sige, at en ny ejer må respektere de rettigheder, erhvervslejeloven giver lejerne, uanset hvordan ejendommen erhverves. Disse rettigheder har i praksis førsteprioritets panteret i ejendommen og kan ikke fortrænges på tvangsauktion over ejendommen.⁷⁰

Det særlige ved erhvervslejekontrakter er, at der ikke gælder en maksimering af, hvor meget udlejer kan kræve i forudbetalt leje, indskud og depositum ved lejemålets indgåelse, da LL § 34 ikke er præceptiv for erhvervslejekontrakter. Ofte kræves der et langt større beløb end et

⁶³ Karnov til erhvervslejeloven, *-noten modsætningsvis.

⁶⁴ *Erhvervslejeret*, s. 50 og FT 1999-2000, till. A, s. 966 ff.

⁶⁵ Karnov til erhvervslejeloven, note 26

⁶⁶ FM 2014.78 under pkt. 4.1.

⁶⁷ Karnov til erhvervslejeloven, note 28 og RPL § 348, stk. 1

⁶⁸ FT 1999-2000, till. A, s. 992

⁶⁹ Ibid.

⁷⁰ *Erhvervslejeret*, s. 50

halvt års leje, hvorfor det vil være relevant at tinglyse dette, såfremt man som lejer vil opnå beskyttelse ved succession.

Erstatningskrav, der følger direkte af erhvervsloven, for eksempel i forbindelse med udlejers opsigelse, vil desuden også være beskyttede uden tinglysning som en skjult førsteprioritets plads i ejendommen. Til forskel er lejers uopsigelighed efter ELL § 63, stk. 1, 2. pkt. ikke beskyttet, da uopsigeligheden følger af aftalen om tidsbegrænsning og ikke umiddelbart af lejeloven.⁷¹

4.3.2. Særrettigheder

Aftalte rettigheder, kaldet særrettigheder eller videregående rettigheder, er på samme måde som i LL § 7 ikke beskyttet uden tinglysning. Dette fremgår dog ikke direkte af bestemmelsen som i lejeloven, men følger af helt almindelige tinglysningsretlige regler. Hvis en erhvervslejer erhverver videregående rettigheder, har denne derfor ret til at få disse tinglyst på ejendommen, hvorefter rettighederne vil opnå beskyttelse mod kreditorer og aftaleerhververe i god tro.⁷² Rettighederne kan dog ifølge TL § 3, stk. 1 sammenholdt med erhvervslejelovens § 64 gøres gældende i tre måneder, selvom de ikke er tinglyste.

Vurderingen af, om rettighederne er særrettigheder eller ej, er en konkret vurdering for hver enkelt aftalt rettighed, hvorfor det ikke har betydning om lejer på andre punkter er stillet ringere efter erhvervslejelovens regler, sådan så der ikke samlet er tale om mere gunstige vilkår.⁷³ Dette må antages at være på overensstemmende med særrettigheder efter LL § 7.⁷⁴

4.4. Fremlejetager

I forholdet mellem fremlejetager og udlejer finder gældbrevsloven § 27 anvendelse, men fremlejetager har dog en særlig beskyttelse efter EEL § 7 i forhold til fremlejegiver, da aftalen kan ændres eller tilsidesættes, såfremt den er i strid med aftalelovens § 36. Formålet har været at se på parternes forhandlingsmæssige styrke ved aftalens indgåelse, og herunder om begge parter er blevet behørigt informeret, og om den svage part har været i besiddelse af Økonomi- og Erhvervsministeriets checkliste til brug for indgåelse af erhvervslejekontrakter. I retspraksis foreligger der ikke mange domme, hvor der opnås ændring eller tilsidesættelse i medfør af bestemmelsen. Dette formentligt da domstolene generelt er tilbageholdne med anvendelsen af aftalelovens § 36, og da der altså skal et væsentligt misforhold mellem parterne til, før bestemmelsen overhovedet finder anvendelse.⁷⁵

4.5. Prioritetsstillingen

Reglen om prioritetsstilling fra LL § 7, stk. 2, 2. pkt. om, at en tinglyst lejekontrakt respekterer realkreditlån, er ikke medtaget i ELL § 6. Dette ud fra et ønske om at tydeliggøre, at det i

⁷¹ *Erhvervslejeret*, s. 52

⁷² FT 1999-2000, till. A, s. 992

⁷³ *Erhvervslejeret*, s. 55

⁷⁴ Som eksempler fra retspraksis kan nævnes GD 1997/05 B, hvor en erhvervslejer havde fået vederlagsfri brugsret til nogle kælderrum, hvorefter denne havde forbedret dem for omkring en million kroner. Da aftalen ikke var tinglyst, kunne den nye ejer berettiget kræve leje for lokalerne. Ligeledes i U 1983.626/2V mistede lejer en aftale om tidsbegrænsning med tilhørende uopsigelighed, da denne ikke var tinglyst, og da rettigheden ikke fulgte umiddelbart af lejeloven.

⁷⁵ *Erhvervslejeret*, Karin Laursen s. 44-46

stedet er et aftalespørgsmål på det erhvervsretlige område.⁷⁶ Tinglysningslovens regler herom finder i stedet anvendelse, hvorefter en erhvervslejekontrakt opnår prioritetsstilling efter de almindelige tinglysningsretlige regler.

LL § 7, stk. 2, 2. pkt. gælder dog for lejekontrakter indgået frem til erhvervslejelovens ikrafttræden, hvilket vil sige for kontrakter indgået før 1. januar 2000. Da den var fravigelig for erhvervslejekontrakter, blev den dog ofte fraveget, jf. eksemplet U 1991.67 V, hvor et forhold i lejekontrakten blev forstået som en fravigelse af LL § 7. Erhvervslejelovens ikrafttræden ændrede ikke på gamle aftaler om prioritetsstilling, men der er tvivl om, hvad der gælder i gamle aftaler, hvor der ikke er særskilt aftale herom.

Det fastslås i ELL § 86, stk. 2 at loven også finder anvendelse på ældre lejeaftaler, dog med de undtagelser, der følger af § 89. § 89 indeholder ikke nogen undtagelser for så vidt angår lejekontraktens prioritetsstilling, hvorfor ældre lejekontrakter uden aftale om prioritetsstilling enten umiddelbart er reguleret af den nugældende § 6, eller at retten efter LL § 7, stk. 2, 2. pkt. er gået tabt. Det kan ifølge Halfdan Krag Jespersen i Karnovs note 26 til erhvervslejeloven næppe antages, at den nye lov har tilsigtet at foretage væsentlige ændringer i henhold til den ene eller anden parts rettigheder, der er erhvervet på grundlag af den tidligere lovgivning. Dette må forstås således, at retsstillingen i gamle kontrakter er uændret, hvorfor disse stadig skal rykke for nye realkreditlån. Dette beskrives anderledes i *Erhvervslejeret* s. 56, hvorefter lejeren har den prioritetsstilling, som den havde den 1. januar 2000, hvorfor de ikke længere skal rykke for nye realkreditlån. Dette antages også i *Ejendomsadministration* s. 56. Retstilstanden er derfor ikke klarlagt. Ofte vil der dog være aftalt rykningsklausuler for lejekontrakten, og en sådan aftale står ved magt.

4.6. Tinglysning

4.6.1. Af stævning

Efter § 6, stk. 2, 2. pkt. skal bekræftet genpart af stævningen tinglyses uden ugrundet ophold, jf. TL § 12, stk. 4. Såfremt der er nedlagt selvstændige påstande i et svarskrift, kan dette ligeledes tinglyses, jf. TBB 2003.224 V. Formålet med bestemmelsen er at give købere, kreditorer og andre med interesse i eventuelle lejerkrav en mulighed for overblik, der ellers kan være vanskeligt at få. Bestemmelsen giver fremtidige erhververe og panthavere mulighed for at beskytte deres interesser.⁷⁷

Lejer må endvidere selv sørge for, at tinglysningen af stævningen sker. Der er ikke fastsat en absolut frist herfor, og etårsfristen gælder ikke i tilknytning til dette, hvilket angiveligt hænger sammen med den tidligere TL § 12, stk. 4, hvorefter tinglysning kun kunne ske med retens tilladelse. Tilladelsen gives ikke, før stævningen er forkyndt for sagsøgte, hvorfor lejer ikke kan kontrollere, hvor lang tid der går, før tinglysning kan ske.⁷⁸ TL § 12, stk. 4 eksisterer imidlertid ikke længere, men er flyttet til § 12, stk. 3. At dette ikke er ændret i ELL, må formentlig være en lapsus. Der anvendes desuden ikke længere bekræftede genparter, hvilket derfor heller er gengivet i § 12, stk. 3, der svarer til det tidligere stk. 4.⁷⁹

⁷⁶ FT 1999-2000, till. A, s. 992

⁷⁷ Ibid.

⁷⁸ *Erhvervslejeret*, s. 54

⁷⁹ U 2015B.135, s. 4

Stævningen skal desuagtet tinglyses uden ugrundet ophold, og for at dette kan ske, må formentlig kræves, at lejer i stævningen begærer tilladelse til tinglysningen, og at det sker inden for en kort periode efter, at tilladelsen er givet.⁸⁰

Dommen, der bliver afsagt på grundlag af stævningen, kan ikke tinglyses på ejendommen, medmindre det fremgår af domskonklusionen, at dommen stifter ret over den pågældende faste ejendom. Dette vil sjældent være tilfældet. Det blev ikke tilladt i U 2003.1081 V, hvor lejer begærede en dom tinglyst, hvilket blev imødekommet af tinglysningsdommeren, da ELL § 6, stk. 2 antoges at finde tilsvarende anvendelse på dommen. Landsretten var ikke enig i dette, da betingelserne for tinglysning ikke var opfyldt, netop da det ikke af domskonklusionen fremgik, at dommen gik ud på at stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom, og da det heller ikke fremgik heraf, hvilke regler lejer støttede sit krav på. Grundet denne del af bestemmelsen må kreditorer eller aftaleerhverver af rettigheder over ejendommen gå længere tilbage i tiden end det seneste år for at sikre sig mod utinglyste lejerkrav.⁸¹

Tinglysningen giver dog ikke i alle tilfælde beskyttelse i forhold til lejers rettighed, hvis der ikke opnås en prioritetsmæssig god plads i ejendommen. Hvis dette ikke er muligt, vil tinglysningen i realiteten ikke have nogen betydning, da den vil falde bort på en eventuel tvangsauktion. Hvis ejendommen købes, vil en ny ejer skulle respektere rettigheder, hvis han bliver bekendt hermed i forbindelse med købet (hvilket ofte vil være tilfældet), men ved en tvangsauktion vil en erhverver ofte ikke vide noget om det og vil derfor kunne ekstingvere kravet.⁸²

Det er diskuteret, om det i forhold til boliglejerer også kan kræves, at en stævningen skal tinglyses. Susanne Kier afviser med dommen U 1995.399 Ø, at dette kan indfortolkes i LL § 7, men undrer sig over, at der ikke er det samme krav som i erhvervslejeloven. I lovbemærkningerne til erhvervslejeloven beskrives det, at reglen i praksis har givet anledning til problemer for panthavere og andre rettighedshavere over ejendommen, da det er vanskeligt at få et overblik over, om der vil kunne fremkomme lejerkrav mod ejendommens ejere. Netop derfor blev bestemmelsen indført, således at fremtidige erhververe og panthavere fik bedre mulighed for at beskytte deres interesser. For en køber af et boliglejemål, der ikke kan tjekke tingbogen for eventuelle krav, er man overladt til sælgers oplysninger, men der indhentes dog sædvanligvis også ejendomsdatarapporter, hvoraf eventuelle huslejenævnsager fremgår. Det er derfor alene sager, der stadig er i forhandlingsfasen, som den nye udlejer kan være uvidende om. Susanne Kier antager dog, at det praktiske problem er begrænset.⁸³

4.6.2 Af kontrakten

Lejelovens nugældende § 7, stk. 3 og 4 er ikke medtaget i ELL § 6, da de anses for at være overflødige,⁸⁴ hvilket er i overensstemmelse med årsagen til, at disse ophæves pr. 1. juli 2015, og i stedet må tinglysningslovens regler herom anvendes. Herefter kan den, der har en rettighed over en ejendom, kræve rettigheden tinglyst eller aflyst. Lejeren kan således lade kontrakten tinglyse, mens udlejer berettiget kan lade den aflyse, når lejeforholdet ophører.⁸⁵ Andet kan dog naturligvis aftales mellem parterne.

⁸⁰ *Erhvervslejeret*, s. 54 og Karnov til erhvervslejeloven, note 30

⁸¹ *Erhvervslejeret*, s. 55

⁸² *Erhvervslejemål*, s.42 ff.

⁸³ U 2015B.139

⁸⁴ FT 1999-2000, till. A, s. 992

⁸⁵ *Erhvervslejeret*, s. 55

4.6.3 Af forlig?

Susanne Kier rejser spørgsmålet om, hvorvidt en fraflyttet lejer, der afbryder forældelse ved at indgå et forlig, skal sørge at tinglyse forliget for at sikre sin ret.⁸⁶ Kier fastslår, at dette må gøres, da lovteksten sætter krav om tinglysning, og da kravet fortsat må gælde, hvor stævningen afløses af andre former for afbrydelse. Der vil være tale om en ret over en fast ejendom, som efter TL § 1 skal tinglyses for at opnå beskyttelse over for tredjemand. Hvis dette skulle kunne fraviges, må der kræves en vis støtte, da der er tale om et almindeligt tingsretligt princip i dansk ret og dermed det klare udgangspunkt. Støtten herfor er næppe til stede ifølge Kier, hvorfor lejer må tinglyse forliget.

Videre kan diskuteres, om lejer i så fald bør tinglyse afholdelse af udenretligt syn og skøn, da dette afbryder etårsfristen midlertidigt, jf. FÆL § 21, stk. 4, men da der ikke er tale om en ret over ejendommen, er det tvivlsomt, om dette lader sig gøre. Slutteligt bør det overvejes, om lejer bør tinglyse anmeldelsen af en fordring i udlejers konkursbo, hvilket afbryder forældelsesfristen. Det bør dog være tilstrækkeligt at anmelde kravet i konkursboet, og det vil desuden næppe være muligt at tinglyse anmeldelsen af kravet. Lovgivningsmæssigt har det derfor formodningen imod sig, at der kan stilles et krav om tinglysning i denne situation.

Kapitel 5. Lejers retsstilling i forhold til den nye ejer

5.1. Indledende

Efter gennemgangen af indholdet af LL § 7 og ELL § 6 skal vi i dette afsnit indledningsvist opsamle og redegøre for retsstillingen mere kortfattet. Fokuset vil herefter blive lagt på en i retspraksis omdiskuteret problemstilling; om LL § 7 er en forældelses- eller en ekstinktionsregel, og i den forbindelse analyseres en Højesteretsafgørelse, der principielt har taget stilling til spørgsmålet.

5.1.1. Når lejer stadig bor i lejemålet efter succession

Hvis der sker udlejer succession under lejeforholdet, skal lejer holde sig til den nye udlejer, efter successionen er sket. Dette for eksempel i forbindelse med tilbagebetaling af for meget betalt acontoeforbrug, for meget betalt leje, eller andre krav, der opstår under lejeforholdet, som er en lejerrettighed efter lejeloven. Den nye udlejer kan ikke henvise lejerne til den tidligere udlejer, der oprindeligt har modtaget de pågældende betalinger fra lejerne, da den tidligere udlejer er frigjort for sine forpligtelser efter salget. Etårsfristen gælder desuden ikke i forhold til disse krav, da denne kun gælder i forbindelse med lejemålets ophør.⁸⁷ Da der netop ikke sker ophør af lejeforholdet, gælder de almindelige forældelsesregler for den blivende lejers krav. Lejer må alene skulle kunne dokumentere, at de pågældende indbetalinger er sket, såfremt der bliver tale om et tilbagebetalingskrav.

For så vidt angår lejers særrettigheder, der er aftalt med den oprindelige udlejer, kan disse blive ekstingveret af den nye udlejer, hvis de ikke er tinglyst i medfør af LL § 7, stk. 2. Hvilke rettigheder, der er tale om, er nærmere beskrevet oven for under kapitel 3.3. Hvis forudbetalt leje, indskud, depositum og lignende overstiger et halvt års leje, må der også ske tinglysning for at beskytte kravet, jf. LL § 7, stk. 2, 1. pkt. og desuden ELL § 6, stk. 1, 2. pkt., hvor

⁸⁶ U 2015B. 139

⁸⁷ *Forældelse II*, s. 323

dette nok er mere relevant, eftersom udlejer ikke vil kunne kræve mere end seks måneders leje af lejere ved indflytning i boliglejemål, jf. LL §§ 34 og 35.

I forbindelse med overdragelsen må den nye udlejer desuden sørge for at oplyse lejerne om overdragelsen, samt hvortil fremtidige betalinger skal ske. Frem til meddelelse herom kan lejerne betale til din hidtidige udlejer med frigørende virkning, jf. princippet i gældbrevsloven § 29. Såfremt der opstår berettiget tvivl for lejerne om, hvor betalingen skal hen, kan lejen og andre forfaldne beløb deponeres, således at der ikke risikeres ophævelse på grund af manglende betalinger af pligtmæssige pengeydelse i lejeforholdet.⁸⁸

5.1.2. Når lejer flytter og der efterfølgende sker succession

Når lejer fraflytter, kan krav på tilbagebetaling af lejers depositum, forudbetalt husleje og indskud eller lignende rettes mod en ny ejer af ejendommen, hvis der er sket succession efter fraflytningen. Lejers krav i henhold til disse poster er som oven for beskrevet maksimeret til seks måneders husleje. Det vil sige, at maksimeringen ikke gælder krav, der følger direkte af lejeloven, men at disse krav også kan rettes mod den nye ejer. Dette omfatter for eksempel tilbagebetaling af for meget betalt husleje, ulovligt opkrævede acotobetaling for forbrug og lignende.

Hvis der er tale om en videregående rettighed, som stadig er relevant efter lejers fraflytning, skal denne tinglyses for at opnå beskyttelse. Dette kan for eksempel være en forkøbsret til ejendommen, der således ville kunne ekstingveres, hvis den ikke var tinglyst. Den videregående rettighed opnår dog kun prioritet efter tinglysningslovens regler og ikke fortrinsstilling, medmindre der indgås særlig aftale herom.⁸⁹ Hvis ejendommen sættes på tvangsauktion, risikerer lejer derfor, at der ikke opnås dækning, hvorfor kravet bortfalder som udækket, jf. RPL § 581. Lejer vil kunne opnå erstatning, såfremt der kan opgøres et tab, men kun som et simpelt krav i boet, jf. konkurslovens § 97.⁹⁰ Dette gælder desuden også for den blivende lejers videregående rettigheder, der også kan bortfalde som udækkede ved en tvangsauktion. Den fraflyttende lejers krav vil dog ofte være et pengekrav.

Betingelsen for at kunne rejse kravet mod den nye ejer er som nævnt, at det skal gøres gældende ved sagsanlæg senest et år efter fraflytningen. Om denne frist kan suspenderes, diskuteres indgående nedenfor, og særligt om den skal suppleres af et krav om, at ekstinktionsbetingelserne skal være opfyldt. Krav fra fraflyttende lejere er i øvrigt ikke begrænsede. Som køber af en ejendom risikerer man derfor at blive mødt med store krav.⁹¹

Lejer må endvidere inddrage den nye ejer i verserende sager, såfremt krav i anledning heraf skal kunne gøres gældende mod den nye ejer. Dette dog kun, hvis overdragelsen sker, mens sagen verserer. Hvis ejerskiftet sker efterfølgende, skal lejer blot gøre den nye udlejer bekendt med kravet og ikke anlægge sag på ny, jf. GD 2015/09 Ø, der er omtalt ovenfor under 3.4.4.

⁸⁸ *Administration af boliglejemål* s. 1111

⁸⁹ U 2015B.136

⁹⁰ *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 342

⁹¹ *Køb og salg af fast ejendom*, s. 106-107

5.2. Analyse af U 2012.2360/1H

Det særlige problem, der kan opstå, er tilfælde, hvor der ikke har været udsigt til at ske en udlejersuccession, hvorfor etårsfristen ikke er iagttaget af lejer. Det vil sige i tilfælde, hvor lejer har været i dialog med udlejer efter fraflytningen, men først har anlagt sag efter etårsfristens udløb. Hvis der efterfølgende sker succession, kan kravet derfor umiddelbart ikke rejses over for den nye ejer. Hvis denne har kendskab til tvisten, for eksempel fordi lejer har tinglyst stævningen på ejendommen, eller fordi den oprindelige ejer har oplyst herom i forbindelse med salget, opfylder den nye ejer dog ikke ekstinktionsbetingelserne, der fremgår af tinglysningsloven. Spørgsmålet er dog, om den nye ejer overhovedet skal opfylde disse, hvilket U 2012.2360/1H har taget stilling til. Nærmere beskrevet afhænger spørgsmålet af, om LL § 7 og ELL § 6 er forældelsesregler, der medfører bortfald af lejers krav, uden at tage stilling til om den nye ejer opfylder ekstinktionsbetingelserne.

Sagen, der er gengivet i U 2012.2360/1H, omhandler en lejer, der havde opsagt et lejeforhold, der bestod af to erhvervslejemål til den 15. juni 2006, men som først fraflyttede endeligt den 22. juni 2006. Lejer og udlejer forhandlede frem og tilbage for så vidt angår udgifterne til istandsættelse, omfanget heraf, og om hvorvidt der skulle betales husleje i istandsættelsesperioden. Da de ikke kunne blive enige, lagde lejer sag an om tilbagebetaling af depositum med fradrag af nogle af de førømtalte poster den 26. oktober 2007. Stævningen blev først tinglyst i august 2009, efter at retten den 20. juli 2009 konstaterede, at betingelserne i ELL § 6 var opfyldt. Dette på baggrund af lejers begæring herom, der først blev indgivet den 28. maj 2009. Den 5. juli 2010 blev udlejer erklæret konkurs, og dekretet blev tinglyst på ejendommen den 23. august 2010. Konkursboet indtrådte i sagen og blev dømt den 2. maj 2011 til at betale knap 900.000 kr. til lejer. Da de to ejendomme på boets begæring kom på tvangsauktion, anmodede lejeren om, at den del af kravet, der ikke oversteg et halvt års leje, som lejeren betragtede som værende fortrinsstillet, skulle medtages i størsteløbet. Da lejeren ikke havde anlagt sag mod udlejer inden et år fra lejemålets ophør, blev dette nægtet af Østre Landsret og stadfæstet af Højesteret.

Lejers advokat påberåbte sig for så vidt angår den sene tinglysning, at boligrettens dom havde litis pendens-virkning med henvisning til, at tinglysning skete i forbindelse med boligrettens behandling af sagen. Dette blev ikke anerkendt. Det blev ligeledes anført, at kendelsen ikke var kæret af udlejer, hvorfor et efterfølgende konkursbo ikke kunne påberåbe sig ELL § 6, stk. 2. Retten anførte, at udlejers manglende kære ikke kunne forpligte konkursboet eller øvrige kreditorer. I øvrigt påberåbte lejers advokat sig, at det burde være anført i boligretssagen af boet, at de ønskede at gøre ELL § 6 gældende, hvilket ikke skete. Dette på trods af, at udlejer blev erklæret konkurs mere end syv måneder før afslutningen af sagsforberedelsen, hvilket efterlod rigeligt tid til at inddrage ELL § 6 i sagen fra boets side.

Lejers advokat påberåbte sig for så vidt angår ELL § 6, at den kun kan påberåbes i tilfælde, hvor der er sket ejerskifte forud for tinglysningen. Ellers er det for en ny ejer ikke muligt at ekstingvere lejerens ret, da denne netop var tinglyst først, jf. TL § 1. Retten udtalte, at synspunktet ikke havde holdepunkter i lovens ordlyd eller forarbejder, og at det ikke er afgørende, hvornår stævningen er tinglyst, men at den tinglyste stævning alene var en mulighed for at se, om lejer opfyldte etårsfristen. Det har ikke været hensigten at forlænge perioden, hvori lejer kunne rejse sagen og bevare fortrinsstillingen. Når lejer anlægger sagen efter fristens udløb, må denne acceptere den prioritetsstilling, der opnås ved tinglysning af stævningen.

I forlængelse af dette anførte lejers advokat også, at kravet blev gjort gældende, inden der skete ejerskifte, hvorfor retssagen var rettidigt anlagt. Nærmere at ELL § 6 ikke finder an-

vendelse på forholdet, da den kun vedrører tilfælde af udlejer succession. At der først blev udtaget stævning senere end et år efter fraflytningen, indebar derfor ikke en forrykkelse af retsstillingen mellem lejer og panthaverne. Desuden anføres at ekstinktionsbetingelserne i TL § 1 skal være opfyldt, hvilket ikke er muligt, da stævningen er tinglyst før konkursdekretet.

Udlejer henviser til afgørelsen U 1991.736 H, for at illustrere at bestemmelsen finder anvendelse i tilfælde, hvor der endnu ikke er sket ejerskifte. Denne gennemgås nærmere nedenfor. Desuden anfører udlejer, at der ikke kan reparerer med et for sent indgivet sagsanlæg ved at tinglyse stævningen, hvorfor det ikke får betydning, at stævningen er tinglyst før konkursdekretet.

I fogedrettens kendelse omtales betingelserne i ELL § 6 som betingelser, der skal være opfyldt, for at fortrinsstillingen i ELL § 6, stk. 1 opstår. Ligeledes udtales det, at selvom der er sket tinglysning, betyder det ikke, at kravet er fortrinsstillet. Det opnår derfor i stedet prioritetsstilling i henhold til den prioritetsorden, der er på ejendommen. Fogedretten giver dog lejer medhold, da det udtales, at diskussionen vedrørende ejerskifte og etårsfristen ikke kan gøres gældende, da stævningen netop er tinglyst før konkursdekretet.

Kendelsen bliver kæret, og Østre Landsret giver i stedet boet medhold, således at beløbet ikke skal medtages i størsteløbet. Dette både fordi sagsanlægget er sket mere end et år efter lejeforholdets ophør, og fordi stævningen ikke er tinglyst uden ugrundet ophold. Det udtales dog, at dette er betingelser for, at kravet skal have fortrinsstilling over for en ny ejer, hvorfor kravet stadig kan gøres gældende uden fortrinsstilling. Det er dog ikke så interessant i et konkursbo, da kravet i så fald er et simpelt krav efter KL § 97 og derfor sjældent vil opnå dækning.

Sagen kommer for Højesteret, hvor forarbejderne til EEL § 6 og LL § 7 bliver brugt som grundlag for en stadfæstelse. Højesteret når også frem til, at det er en betingelse, at kravet skulle være rejst inden et år fra lejemålets ophør. Der nævnes ikke noget om ekstinktionsbetingelserne, hvorfor Højesteret må mene, at disse ikke har betydning for sagen.

Afgørelsen forekommer umiddelbart som værende urimelig, da lejer anlægger sag mod udlejer, imens der ikke er udsigt til, at der skal ske ejerskifte. Successionen sker næsten tre år efter sagsanlægget og over fire år efter lejers fraflytning. Konkursboet kender ikke alene til sagen, men er også blevet processuelt inddraget i denne, og det er boet, der er dømt til at tilbagebetale depositummet. Selvom det er irrelevant for en kreditor, om denne er i god tro, forekommer det stadig stødende, da boet netop er dømt til at betale.⁹² Påstanden om, at kravet ikke kunne rejses, kunne og burde have været anført i den første boligretssag. Stævningen er tinglyst, og det sker, før konkursdekretet tinglyses. Alligevel når Højesteret frem til, at beløbet ikke skal med i størsteløbet under tvangsauktionen, alene med den begrundelse, at sagen ikke er anlagt mod udlejer inden et år efter fraflytning. En regel, der kun finder anvendelse, såfremt der sker succession. En regel, hvis beskyttelseshensyn er den nye ejers interesse i at forudse, hvilke udgifter der er forbundet med overtagelsen af en ejendom, og ikke mindst en regel, der suppleres af de almindelige ekstinktionsbetingelser – i hvert fald i mange andre tilfælde, men altså ikke i denne afgørelse.

⁹² FM 2014.78, pkt. 4.2 beskriver retsstillingen: En tvangsauktion rummer både et element af retsfulgning og en aftale, men auktionskøberen afleder sin ret fra kreditorerne og skal derfor ikke være i god tro. Det ville også være svært, da kravene formentligt vil fremgå af salgsoptillingen.

Dommen viser kerneområdet for diskussionen i næste afsnit. Netop om reglen er en forældelsesregel eller en ekstinktionsregel.

5.3. I hvilken udstrækning er LL § 7 og ELL § 6 forældelsesregler?

5.3.1. De almindelige forældelsesregler

Som udgangspunkt er forældelsesloven af 2007 gældende i relation til forældelse af fordringer. Med denne gælder som hovedregel en treårig forældelsesfrist. Der findes dog mange lex specialis-regler rundt om i lovgivningen, der indeholder væsentligt kortere frister end det treårige udgangspunkt. Etårsfristen i LL § 7 og BRL § 17 er eksempler herpå,⁹³ og fokuset her vil særligt være på forældelse af den fraflyttede lejers krav. Det er omdiskuteret, om disse regler alene er fristregler og dermed ikke forældelsesregler, og om ekstinktionsbetingelserne skal være opfyldt før etårsfristen får betydning, og omvendt om etårsfristen får betydning, hvis ekstinktionsbetingelserne ikke er opfyldt. Dette afgøres ved fortolkning af ordlyden i paragrafferne og ved at forsøge at finde frem til, hvad der har været lovgivers hensigt med bestemmelserne. Hvis vi finder frem til, at de alene er fristregler, betyder det, at de gælder ved siden af forældelsesloven og derfor ikke kan udfyldes med denne.⁹⁴ Dette vil få en uheldig betydning for andre lejeretlige forhold i tilknytning til LL § 7, herunder særligt for indbringelse for huslejenævnet, der måske ikke vil afbryde etårsfristen, da ordlyden dikterer, at denne kun kan afbrydes ved sagsanlæg.

LL § 7 omfatter ikke de krav, som lejereren har mod den oprindelige udlejer, og disse krav forældes efter de almindelige forældelsesregler.⁹⁵ Dette gennemgås i kapitel 6.

5.3.2. Ekstinktions- eller forældelsesregel?

Som vi har set oven for i analysen af U 2012.2360/1H, er Højesteret nået frem til, at LL § 7 er en forældelsesregel, og har ligeledes fastslået, at ekstinktionsbetingelserne ikke har relevans i forhold til bedømmelsen af, om lejers krav er forældet. I litteraturen kaldes reglen også en forældelsesregel flere steder, men der er dog tvivl om, hvilken betydning ekstinktionsbetingelserne har i relation til reglen.

Højesterets dom henviser til en del forskelligt litteratur, hvorfor vi forsøger at finde nærmere begrundelse for afgørelsen heri. Særligt for om ekstinktionsbetingelserne er relevante i forhold til andre dele af LL § 7 og ELL § 6 end de i dommen relevante. Dette da Halfdan Krag Jespersen i Karnov til lejeloven note 74 nævner, at det er fastslået med dommen, at betingelsen i LL § 7 om, at ekstinktionsreglerne skal være opfyldt, ikke kan stilles vedrørende ELL § 6, stk. 2, 2. pkt. Rækkevidden af dommen skal derfor forsøges klarlagt.

Forarbejderne til ELL § 6⁹⁶ er gengivet delvist i U 2012.2360/1H, og heraf fremgår, at bestemmelsen svarer til LL § 7, stk. 1. Den store forskel er, at en erhvervslejer skal tinglyse stævningen uden ugrundet ophold. Det er dog også en forskel, der har betydning, idet det for en køber af et boliglejemål er mere vanskeligt at finde ud af, om der verserer sager om ejendommen, da der netop ikke gælder et tinglysningskrav. Huslejenævnet kan oplyse om, hvor-

⁹³ *Forældelse efter forældelsesloven af 2007*, Bo von Eyben s. 201

⁹⁴ *Forældelse II*, Bo von Eyben s. 322

⁹⁵ *Forældelse II*, s. 323

⁹⁶ FT 1999-2000, tillæg A, side 966 ff.

vidt der verserer sager på ejendommen, men deres kompetence er begrænset, og sager, de ikke kan behandle, vil derfor være vanskelige at finde frem til. Reglens formål er netop, at en erhverver skal kunne finde de ellers skjulte krav fra tidligere lejere, og det gøres væsentligt lettere med tinglysningskravet.

I dommen henvises der også til forarbejderne til LL § 7, da det ved indførelsen af ELL § 6 ikke har været tilsigtet at ændre den bestående retstilstand på området. Af forarbejderne fremgår følgende: *“Imidlertid kan der være noget rimeligt i, at en erhverver af en fast ejendom ikke skal kunne mødes med krav fra lejere, som er bortflyttet for lang tid siden. Der føles intet særligt behov for at give lejere, som er fraflyttet for mere end 1 år siden, adgang til pludseligt at fremsætte krav over for en køber af ejendommen, når køberen er i god tro med hensyn til lejerens krav.”*⁹⁷ Den understregede del er særligt interessant, da man i så fald vil kunne argumentere for, at såfremt køberen ikke er i god tro, kan man se bort fra etårsfristen. Dermed vil reglen ikke være en forældelsesregel, men en ekstinktionsregel. Det kan dog konkluderes, at Højesteret ikke mener, at der kan ses bort fra etårsfristen i netop U 2012.2360/1H, hvilket betyder, at de mener der er tale om en forældelsesregel. Dette er naturligvis gældende ret, og da netop disse forarbejder fremgår af dommen, må det antages, at Højesteret har taget hensyn hertil og dermed er nået frem til, at det ikke har været lovgivers hensigt, at reglen skulle være en ekstinktionsregel – i hvert fald for så vidt angår ELL § 6, stk. 2, 2. pkt. Spørgsmålet er, om der er lagt vægt på, at stævningen skal tinglyses uden ugrundet ophold, hvilket uden tvivl ikke er sket i sagen, da dette først sker adskillige måneder efter anlægget af sagen. Både denne del og kravet om sagsanlæg inden etårsfristen er ikke opfyldt af lejer.

Udlejers advokat henviser i afgørelsen til dommen U 1991.736 H, hvor det blev fastslået, at lejers krav på tilbagebetaling af forudbetalt husleje måtte respekteres af en kreditforening, der havde overtaget ejendommen på tvangsauktion. Lejer havde anlagt sag mod ejeren inden et år og fik medhold. En måned efter dommens afsigelse overtog kreditforeningen ejendommen på tvangsauktion. De ville ikke betale, da de påstod, at der var gået mere end et år fra ophøret af lejemålet, inden kravet blev gjort gældende ved sagsanlæg imod dem. Heri blev ikke givet medhold af Højesteret, da lejer netop havde anlagt sagen inden et år fra ophørstidspunktet mod den på tidspunktet for sagsanlægget værende udlejer. At der senere skete succession, gjorde altså ikke en forskel, så længe sagen var anlagt inden et år og i øvrigt gennemført før successionen. Dommen fastslår, at når etårsfristen er overholdt, kan kravet rejses mod den nye ejer. Den bruges modsætningsvis af udlejers advokat i U 2012.2360/1H til at fastslå, at når etårsfristen ikke er iagttaget, kan kravet ikke rejses. Ekstinktionsbetingelserne havde ikke relevans i sagen.

Halfdan Krag Jespersen beskriver LL § 7 som en undtagelse fra de almindelige ekstinktionsregler.⁹⁸ Dette dog beskrevet således, at lejers rettigheder, der følger af lejeloven, ikke er udsat for ekstinktion efter TL § 1. Særrettigheder kan dog være udsat for ekstinktion, såfremt disse ikke er tinglyst. Kragh Jespersen beskriver videre reglen som en forældelsesregel, men fremhæver samtidigt, at forældelsesreglen kun gælder ved succession på ejersiden, og kun såfremt den nye ejer opfylder ekstinktionsbetingelserne i TL § 1. Reglen skal derfor suppleres med de almindelige forældelsesregler, men samtidigt med ekstinktionsbetingelserne. Der henvises til lovens formål og motiver samt en dom fra Kjellerup Boligret som støtte herfor.

⁹⁷ FT 1983-84, tillæg B, spalte 196 - Fremhævelsen lavet af mig.

⁹⁸ *Lejeret 1*, s. 88 ff.

Kjellerup Boligretsdom af 7. april 1988 (862/1987) omhandlede en lejer, der havde fremsat sit krav på tilbagebetaling af depositum efter etårsfristen. Kravet kunne derfor umiddelbart ikke gøres gældende, men da den nye udlejer kendte til kravet og dermed ikke var i den fornødne gode tro, kunne kravet dog alligevel gøres gældende. Dette da de almindelige ekstinktionsbetingelser ikke var opfyldt, jf. TL §§ 1 og 5. Afgørelsen fastslår det præcist modsatte af U 2012.2360/1H, men er dog også kun en byretsafgørelse, hvorfor den naturligvis ikke har samme præjudikatsværdi som Højesteretsafgørelsen. Endvidere er den af ældre dato, men dog fra efter at etårsfristen blev indført. Den har dog været udtryk for retstilstanden i mange år og henvises stadig til af Halfdan Krag Jespersen i Karnov, hvor det også fremgår, at de almindelige ekstinktionsbetingelser skal være opfyldt, for at reglen om etårsfristen er gældende.⁹⁹ Af samme note i Karnov fremgår som ovenfor beskrevet også, at U 2012.2360/1H alene fastslår, at ekstinktionsbetingelserne ikke kan stilles vedrørende erhvervslejelovens krav om, at bekræftet genpart af stævningen skal tinglyses uden ugrundet ophold, jf. ELL § 6, stk. 2, 2. pkt. Modsætningsvis må vi ud fra noten i Karnov kunne slutte, at ekstinktionsreglerne har relevans i forhold til LL § 7 og ELL § 6, stk. 1 og 2, 1. pkt., hvorfor kravene herefter kun er forældet, såfremt erhververen opfylder TL § 1.

Højesteret henviser endvidere til Karin Lauersens fremstilling *Erhvervslejeret*, men i denne diskuteres ikke, hvorvidt ELL § 6 er en forældelsesregel eller en ekstinktionsregel. Det fremgår alene, at for så vidt angår krav, som lejer ikke har haft kendskab til, for eksempel et tilbagebetalingskrav ifølge et forbrugsregnskab, gælder etårsfristen *formentligt* ikke, da den i så fald bliver suspenderet, indtil lejer får kendskab til kravet, jf. princippet i den dagældende forældelseslovs § 3. I dag findes princippet i FÆL § 3, stk. 2, hvorefter forældelsesfristen først regnes fra den dag, hvor fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil. Laursen konkluderer, at lejer som minimum skal anlægge sag ”uden ugrundet ophold” efter at have modtaget kravet, men antager, at det er usikkert, om lovens frister finder anvendelse i bedømmelsen.¹⁰⁰ Der gives derfor ikke et klart svar, da tvivlen i stedet tydeliggøres.

Der henvises også til Bo von Eybens fremstilling *Forældelse II* fra 2005. Dette på trods af, at der efter ikrafttræden af den nye forældelseslov er udgivet en ny bog om forældelse af samme forfatter. Af *Forældelse II* fremgår dog en længere diskussion, der ikke gentages i den nye fremstilling, hvilket må være årsagen. Eyben diskuterer, om LL § 7 er en forældelsesregel eller alene en suspensionsregel, og dette gøres med udgangspunkt i tilbagebetalingskrav i relation til BRL § 17, stk. 2 og LL § 49, stk. 4. Eyben fastslår, at spørgsmålet næppe er afklaret, hverken i teori eller praksis,¹⁰¹ men at der kræves et klart holdepunkt for at antage, at en fravigelse i forhold til forældelseslovens regler har været tilsigtet. Han antager dog, at BRL § 17, stk. 2 og LL § 49, stk. 4 ikke er undergivet suspension og dermed ikke skal suppleres med forældelseslovens regler. Modsætningsvis konkluderes at fristen i BRL § 17, stk. 2 kan afbrydes på andre måder end den i paragraffen angivne (navnlig ved huslejenævnsindbringelse), da det også kan ske ved andre retslige relevante skridt og ved udlejerens erkendelse af kravet eller afkald på at påberåbe sig fristen.¹⁰² Der konkluderes dermed ikke noget endeligt i relation til, hvorvidt LL § 7 er en forældelsesregel af Eyben, da det både fremgår, at det alene er en suspensionsregel, men også at der i nogle tilfælde alligevel skal suppleres med reglerne i forældelsesloven.

⁹⁹ Karnov til lejeloven, note 74

¹⁰⁰ *Erhvervslejeret* s. 53, note 26

¹⁰¹ *Forældelse II* s. 327

¹⁰² *Forældelse II* s. 331

I Eybens nyere fremstilling omtales fristregler, der minder om forældelsesregler ved negativt at udtrykke, at et krav er mistet, hvis en angiven handling ikke foretages inden fristens udløb. Forældelsen løber parallelt med fristreglen, og det er usikkert, om overholdelse af reglen afbryder forældelsen. Fristregler er dermed ikke undergivet formodningsreglen i FÆL § 28, således at der ikke skal ske udfyldning med reglerne i forældelsesloven. LL § 7 omtales dog ikke, og BRL § 17 er kun kort omtalt, og kun således at det fastslås, at det er omdiskuteret, om denne og LL § 49 indeholder en materiel forældelsesmæssig regulering.¹⁰³

Jørgen Horstmann har skrevet en artikel om emnet i *Advokaten* 1984, s. 164, som der også henvises til i U 2012.2360/1H. Heri konkluderes ud fra dommen U 1984.832 V, at ekstinktionsbetingelserne ikke har betydning, og Horstmann mener, at Vestre Landsret har taget principiel stilling til problemet i denne dom. Landsretten udtaler i dommen følgende: *”Det lægges til grund, at de indstævnte ved købet af lejligheden intet kendskab har haft til appellants krav. Det krav, som appellant som følge af det anførte har haft mod de indstævnte – uanset disses gode tro – findes appellant imidlertid ved først at anlægge retssag mod de indstævnte mere end 1 år efter lejemålets ophør at have fortabt som følge af den udviste passivitet”*. Det fastslås derfor, at på trods af, at den nye ejer opfyldte ekstinktionsbetingelserne om at være i god tro, kunne kravet stadig være gjort gældende, såfremt lejer ikke havde forholdt sig passiv og/eller havde rejst kravet inden for fristen på et år. Passivitetsproblemstillingen omtales nærmere nedenfor, men dommen og Horstmann konkluderer, at ekstinktionsbetingelserne er irrelevante for en nye ejer. Formuleringen af Landsrettens begrundelse giver dog anledning til tvivl, da resultatet også begrundes med passivitet.

Lars Krunderup har ligeledes skrevet en artikel om emnet i *Fuldmægtigen* 1992, s. 88, hvilken der også henvises til i U 2012.2360/1H. Heri diskuteres LL § 7, stk. 1 og retskraft. Dette sker ud fra udgangspunktet om, at en tredjemand under en ny sag kan anfægte en doms retsighed, hvilket måske bliver modificeret af LL § 7, stk. 1, da den materielle succession medfører en processuel succession. Der henvises til dommen U 1991.736 H, hvorefter en ny ejer hæfter for et krav, som lejer har gjort gældende mod den oprindelige ejer. Krunderup konkluderer, at der ikke direkte er taget stilling til det materielle i sagen, men at sagsanlæg mod en ny ejer ikke er nødvendigt for at afbryde forældelsen, forudsat at sagsanlæg mod den oprindelige udlejer rettidigt er gennemført til dom. En sådan dom antages at have retskraft over for senere erhververe af udlejningsejendommen og desuden fortrinsstilling. Ekstinktionsbetingelserne omtales ikke af Krunderup, der alene forholder sig til, at kravet skal være rejst inden for et år for at kunne gøres gældende mod en ny ejer. Da det ikke direkte afvises, men heller ikke overvejes af Krunderup, er det svært at finde støtte i artiklen for Højesterets afgørelse.

Ud fra henvisningerne i Højesterets afgørelse er det svært at nå frem til samme resultat, og det står klart, at Højesteret har brugt en streng ordlydsfortolkning som grundlag for vurderingen. Siden afgørelsens fremkomst er der dog kommet yderligere litteratur om emnet, der måske kan komme en forklaring på afgørelsen nærmere.

Susanne Kier fremhæver i sin artikel U 2015B.135, at det fremgår af forarbejderne til loven,¹⁰⁴ at LL § 7 er en undtagelse til ekstinktionsmuligheden i TL § 1. Hun lægger vægt på de samme dele af motiverne, som Højesteret henviser til, hvorefter køber kun skal beskyttes, hvis denne er i god tro. Der fremgår følgende af forarbejderne til ELL: *”Hvis tinglysning ikke finder sted, risikerer lejer at miste muligheden for at gøre kravet gældende mod den nye*

¹⁰³ Forældelse efter forældelsesloven af 2007, s. 41 ff.

¹⁰⁴ FT 1983-1984, 1. samling, del B, tillægsbetænkningen, side 195

ejer, jf. tinglysningslovens § 1, hvorefter en ret over for en fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.” (min fremhævning). Det er dermed kun en risiko, da den nye ejer fortsat skal opfylde TL § 1. Man skulle derfor tro, at så længe man er inden for etårsfristen, er man beskyttet i medfør af bestemmelsen, og hvis den overskrides, kan der ske ekstinktion, men i så fald skal ekstinktionsbetingelserne være opfyldt. Aftaleerhververe skal dermed være i god tro, hvorimod kreditorer ikke skal være i god tro. For begge gælder, at retten skal være tinglyst, jf. TL § 1, stk. 2. Ved konkurs vil der ske ekstinktion ved tinglysning af konkursdekretet, hvis den fraflyttede lejer ikke har sikret sin ret, og etårsfristen er overskredet. Ved succession til en aftaleerhverver vil der omvendt kun kunne ske ekstinktion, hvis lejereren ikke har sikret sin ret, hvis etårsfristen er overskredet, og hvis aftaleerhververen er i god tro og har tinglyst sin adkomst til ejendommen.

Ifølge U 2012.2360/1H er dette dog ikke tilfældet. Som analysen af dommen viser, blev konkursdekretet først tinglyst efter tinglysningen af stævningen, og ekstinktionsbetingelserne var dermed ikke opfyldt. Her blev det udelukkende lagt til grund, at lejer ikke havde anlagt sag inden for etårsfristen. Det opgjorte krav skulle derfor ikke medtages i størsteløbet på tvangsauktionen og kunne dermed ikke gøres gældende over for en senere erhverver. Kier antager, at konklusionen ville være den samme i en sag om et boliglejemål, selvom afgørelsen vedrører to erhvervslejemål. Dette da Højesteret i afgørelsen fastslår, at bestemmelsen i ELL § 6 svarer til LL § 7. Kier er enig i Højesterets afgørelse og nævner ikke Halfdan Krag Jespersens ord i Karnov om, at de resterende dele af ELL § 6 og LL § 7 stadig suppleres af ekstinktionsbetingelserne.

Højesteret og Østre Landsret, hvis afgørelse blev stadfæstet, lægger udelukkende vægt på, at bestemmelsen er en forældelsesregel, og ser helt bort fra, at der i litteraturen også er støtte for, at reglen er en ekstinktionsregel. Landsretten udtaler dog, at reglerne i LL § 7, stk. 1 er undtagelser fra ekstinktionsreglen i TL § 1, og at forældelsesreglen derfor kun har betydning i relation til en senere erhverver af ejendommen, men dette gentages ikke af Højesteret på trods af stadfæstelsen. Hvis ekstinktionsbetingelserne var blevet tillagt betydning, ville det have ført til, at ekstinktion ikke kunne ske, da konkursdekretet først blev tinglyst efter stævningen. Der lægges vægt på ordet ”skal” i bestemmelsen, på trods af at det af den tabende part blev gjort gældende, at lejer alene *skal* anlægge sag inden for et år, hvis han vil være sikker på at kunne gøre sit krav gældende over for tredjemand, men at han *kan* gøre kravet gældende efter etårsfristen, såfremt det ikke er ekstingveret. Højesteret fastslår derfor med afgørelsen, at ekstinktionsbetingelserne ikke er gældende i sammenhæng med ELL § 6, der dermed udelukkende er en forældelsesregel. Konsekvensen af U 2012.2360/1H er, at fraflyttede lejere altid må afbryde etårsfristen – om ikke andet, så foreløbigt. Dette uanset om der er sket ejerskifte, vil ske ejerskifte eller slet ikke er udsigt til et ejerskifte.¹⁰⁵ Dette forekommer som værende vidtgående, men er på nuværende tidspunkt gældende ret på området.

Hvis etårsfristen er iagttaget af en fraflyttet lejer, vil dennes krav indgå som en del af størsteløbet ved en tvangsauktion og skal betales af auktionskøberen inden fire uger efter auktionens slutning.¹⁰⁶ Hvis fristen ikke er iagttaget, opnår kravet alene prioritetsstilling efter tinglysningslovens regler. Kravet vil dermed kunne bortfalde som udækket, hvis der ikke opnås dækning på tvangsauktionen, og lejer har dermed alene mulighed for at rette kravet mod den tidligere ejer. Mulighederne herfor diskuteres nedenfor i kapital 6.

¹⁰⁵ U 2015B. s. 141

¹⁰⁶ Jf. bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår, punkt 6B, litra j

Vi har nu fastslået, at LL § 7 er en forældelsesregel, men der er samtidigt flere holdepunkter i lovmotiverne for, at lovgiver også har tænkt reglen som en ekstinktionsregel. Litteraturen beskriver ikke reglen som enten eller, men derimod som en forældelsesregel, der suppleres af ekstinktionsbetingelserne. Dette bakkes tillige op flere steder teoretisk, men altså ikke af Højesteret – i hvert fald for så vidt angår ELL § 6, stk. 2, 2. pkt. Retsstillingen antages endnu ikke at være afklaret, og dette har særlig betydning, når rækkevidden af dommen vurderes. Dommen kan ikke uden videre anvendes til at fastslå, at ekstinktionsbetingelserne ikke har relevans i forhold til problemstillingen. Der er flere ældre domme, hvor for eksempel en købers gode tro er tillagt betydning, og retspraksis bærer i det hele taget præg af, at det i hver enkel afgørelse er en konkret vurdering, hvor også lejers passivitet spiller en stor rolle. Afgørelsen er uden tvivl vidtgående, særligt da formålet med bestemmelsen er at beskytte nye ejere imod ukendte krav, hvilket der netop ikke var tale om. Der er formentligt lagt mere vægt på, at der er ikke er sket tinglysning uden ugrundet ophold, end der fremgår af Højesterets begrundelse, og denne forskel må tillægges stor vægt i forhold til anvendelsen af LL § 7 fremadrettet. Med forsigtighed kan vi fastslå, at retsstillingen efter U 2012.2360/1H endnu ikke er afklaret, hvorfor det ikke endeligt kan konkluderes, om reglerne i LL § 7 og ELL § 6 er forældelsesregler.

5.3.3. Fristafbrydelse ved andet end sagsanlæg

Det fremgår af ordlyden af LL § 7, at lejers krav skal være gjort gældende ved sagsanlæg for at afbryde etårsfristen. Huslejenævnet er efter LL § 106 første instans i en række sager, hvorfor det vil være naturligt, at fristen afbrydes ved indbringelse herfor. Det er dog omdiskuteret, da dette kun vil være tilfældet, hvis forældelseslovens regler supplerer bestemmelsen. Det bemærkes, at problemstillingen alene er relevant for så vidt angår boliglejemål, da sager om erhvervslejemål ikke kan indbringes for huslejenævnet.

I regulerede kommuner vil fristen blive afbrudt efter BRL § 17, da ordlyden heraf direkte angiver, at sagen skal indbringes for huslejenævnet og ikke ved sagsanlæg. Dommen TBB 2014.62 Ø bekræfter tillige dette. Bestemmelsen er efter forarbejderne indført, da det vil være urimeligt, at lejere skal være tvunget til at anlægge sag ved boligretten inden et år efter leje-forholdets ophør.¹⁰⁷ Boligreguleringsloven omfatter dog ikke alle lejeretlige krav, hvorfor det på trods af denne bestemmelse stadig vil være relevant at fastslå om indbringelsen afbryder fristen i relation til andre krav.

Hvis lejer indbringer en sag for boligretten, som huslejenævnet har kompetence til, og dermed forsøger at leve op til ordlyden i § LL § 7, vil sagen blive afvist, jf. LL § 107, og etårsfristen vil dermed ikke være afbrudt.¹⁰⁸ Lejer og udlejer kan, når der er opstået en tvist, lave en aftale om, at sagen i stedet for huslejenævnet indbringes for boligretten efter LL § 107, stk. 1, 3. pkt. Hvis en sådan aftale ikke indgås, vil det ofte være vanskeligt for lejer at indbringe sagen for boligretten som anden instans inden for et år, da det ikke er til at forudsige, hvor lang sagsbehandlingstiden i nævnet er, og da sagen jo nødvendigvis skal igennem nævnet. Vi kan derfor argumentere for, at da lejer efter forholdets natur er nødt til at indbringe sagen for huslejenævnet som første instans, må dette være tilstrækkeligt for at afbryde fristen. Vi ser på de forskellige argumenter for og imod dette synspunkt herunder.

¹⁰⁷ FT 1983-1984, 1. samling, del B, tillægsbetænkning side 195

¹⁰⁸ Til eksempel også TBB 2008.235, hvor det blev fastslået af en boligretten skulle have afvist en sag, der først skulle have været behandlet af huslejenævnet.

Ovenfor har vi konkluderet, at LL § 7 efter gældende ret er en forældelsesregel, som dog i nogle tilfælde suppleres af ekstinktionsbetingelserne. Det er dermed ikke endeligt konkluderet, om forældelseslovens regler skal supplere LL § 7. Det kan dog med forsigtighed antages, også da der skal foreligge særlige holdepunkter for at antage, at en særregel som LL § 7 skal anses for udtømmende i den forstand, at den ikke skal suppleres af de almindelige forældelsesregler.¹⁰⁹

Af FÆL § 28 fremgår, at når der i anden lov er fastsat særlige forældelsesfrister, finder forældelsesloven anvendelse, i den udstrækning andet ikke følger af den anden lov eller af forholdets særlige beskaffenhed. Dette er en formodningsregel, og det må antages, at der skal særlige holdepunkter til, før denne fraviges.¹¹⁰ At indbringelse for nævnet afbryder fristen i alle tilfælde, kan desuden konkluderes efter forældelseslovens § 21, stk. 2, der klargør, at forældelsesfrister afbrydes foreløbigt ved indbringelse for administrative nævn. Forældelse vil da indtræde, et år efter at huslejenævnet har givet meddelelse om sin afgørelse. Dette er således retsstillingen, hvis vi supplerer LL § 7 med forældelseslovens regler.

I sagen TBB 2012.641 Ø var spørgsmålet oppe, men blev ikke endeligt afgjort. Sagen omhandlede, hvorvidt krav fra to fraflyttede lejere skulle medtages under størsteløbet på en tvangsauktion over den fraflyttede ejendom. Det blev af den sidste fraflyttede lejer gjort gældende, at etårsfristen var afbrudt ved indbringelse for huslejenævnet. Modparten anførte, at der skulle et sagsanlæg til og henviste til ordlyden af LL § 7. Den konkrete lejer anlagde herefter sag mod udlejerens ved boligretten inden etårsfristen, hvorfor det ikke længere var relevant i sagen. For den først fraflyttede lejers vedkommende kunne kravet dog ikke fremsættes, hvilket gennemgås nedenfor.

Halfdan Krag Jespersen anfører, at fristen afbrydes ved udlejerens anerkendelse af lejerens krav, herunder ved frivilligt forlig mellem parterne.¹¹¹ Dette gøres med henvisning til den dagældende forældelseslov, men Susanne Kier anfører, at tilsvarende må være retsstillingen i dag, jf. 2007-forældelseslovens § 15.¹¹² TBB 2012.641 Ø er dog i modstrid med dette. Den anden del af sagen omhandlede en lejer, der havde indgået et forlig med udlejer. Landsretten gav ikke lejer medhold i, at et indgået forlig kunne sidestilles med et sagsanlæg, hvorfor kravet var tabt. I sagen var dog formentligt ikke gjort gældende, at LL § 7 måtte suppleres med forældelsesloven, hvilket må have in mente. Idet præmisserne ydermere angiver, at der kun ”angiveligt” var indgået forlig, er der formentligt lagt vægt på, at forliget blev betragtet som værende indgået rent ”pro forma”. Afgørelsen kan dermed ikke antages at være i strid med FÆL § 28. Hans Engberg antager dog, at afgørelsen er belæg for, at et frivilligt forlig ikke opfylder kravet til afbrydelseshandlingen, men også at spørgsmålet formentligt stadig ikke er afgjort.¹¹³

Kier konkluderer i sin artikel, der behandler problemstillingen dybdegående, at etårsfristen må suppleres af reglerne i forældelsesloven, således at fristen afbrydes ved indbringelse for

¹⁰⁹ *Forældelse efter forældelsesloven af 2007*, s. 163

¹¹⁰ *Ibid.*, s. 163

¹¹¹ *Lejeret 1*, s. 91

¹¹² U 2015B. s. 137

¹¹³ FM 2014.78, pkt. 4.5.1 og note 21

huslejenævnet eller ved forlig med udlejer. Samtidigt omtaler Kier, hvad forældelsesfristen for et forlig med udlejer indgaaet af en fraflyttet lejer er, og konkluderer, at forældelsesfristerne i forældelsesloven er gældende, jf. FÆL § 19, stk. 1 og 2, jf. § 5, stk. 1, nr. 1. Kier anfører slutteligt, at der ud fra forarbejderne ikke er tvivl om, at der med udtrykket sagsanlæg mentes sagsanlæg ved boligretten, men at lovgiver omvendt har tilkendegivet, at det er urimeligt, hvis en lejer skal anlægge sag, hvis sagen kan indbringes for huslejenævnet i forarbejderne til BRL § 17. Det vil som følge af dette være naturligt at fastslå, at der således sker foreløbig afbrydelse af etårsfristen ved indbringelsen. Der er dog ifølge Kier ikke tilstrækkeligt støtte for at antage, at indbringelsen skulle afbryde fristen endeligt. Lejere kan herefter ikke forholde sig passive efter modtagelsen af huslejenævnsafgørelser.

Hans Engberg er som ovenfor omtalt også inde på dette spørgsmål i sin artikel FM 2014.78, hvor det klargøres, at LL § 7 ikke er afstemt med LL § 106, hvorefter en del af de kravtyper, der kan være tale om, skal indbringes for huslejenævnet, såfremt der er tvist herom. Engberg bemærker, at LL § 7 er fra 1983, mens reglerne om nævnets kompetence blev ændret i 1994 og 2000, hvilket måske kan være en årsag til den manglende afstemning. Endvidere anfører Engberg, at det er mest nærliggende at forstå LL § 7 således, at lejer må foretage de retshandlinger, der efter gældende regler er relevante, for at gøre kravet gældende. Dermed fastslås, at indbringelse for huslejenævnet, og i øvrigt indgivelse af betalingspåkrav, bør anerkendes i de tilfælde, hvor disse er de relevante reaktioner.

Bo von Eyben antager, at det i relation til fristerne i LL § 49, stk. 3 og BRL § 17, stk. 2 ikke kan udelukkes, at disse kan afbrydes ved en skyldnererkendelse, også selvom FÆL § 28 ikke fandtes, da en tilsvarende formodning vil kunne udledes af det generelle synspunkt om, at der ikke er rimelig grund til at kræve iværksættelse af retslige skridt over for en skyldner, som har erkendt sin skyld.¹¹⁴

Konkluderende må det med forsigtighed antages, at en huslejenævnsindbringelse vil afbryde fristen i de tilfælde, hvor det er den relevante reaktion. Når lejer ikke har mulighed for at afbryde sagen ved sagsanlæg, vil det være urimeligt at kræve dette. Lejer må derfor indbringe sagen for huslejenævnet, og dette vil afbryde fristen midlertidigt. Når afgørelsen fremkommer fra nævnet, kan lejer dog ikke forholde sig passivt, hvis udlejer ikke efterkommer denne. Lejer må dermed indgive betalingspåkrav eller indbringe sagen for boligretten, alt efter om der forventes materielle indsigelser, og dette må ske med den fornødne hast.

Kapitel 6. Lejers retsstilling i forhold til den oprindelige udlejer

Reglen i LL § 7 skal ses i sammenhæng med, at der ved udlejersuccessioner ikke kræves samtykke fra lejeren, hvorfor lejeren bliver beskyttet i et bredere omfang end ved successioner i andre gensidige kontraktforhold. I medfør af dette kan nogle bestemte krav som beskrevet ovenfor gøres gældende mod den nye ejer, da alle rettigheder og pligter overgår til denne.¹¹⁵ Derfor må det være en forudsætning, at sælger, bedre kendt som den oprindelige udlejer, kan blive frigjort for sin hæftelse over for lejerne ved overdragelsen, da kravene netop overgår til den nye ejer.¹¹⁶ Dette illustreres nærmere i dommene U 1978.730 V og U

¹¹⁴ Forældelse efter forældelsesloven af 2007, s. 163 ff.

¹¹⁵ Karnov til lejeloven, note 67

¹¹⁶ Køb og salg af fast ejendom, s. 106-107

1984.901 Ø, men det er samtidigt interessant at undersøge mulighederne for at rette kravet mod den oprindelige udlejer på trods af dette udgangspunkt.

Det skal indledningsvis klargøres, at etårsfristen i BRL § 17 også gælder for så vidt angår den oprindelige udlejer, således at sagen skal være rejst inden et år efter ophørstidspunktet, for at kravet skal kunne gøres gældende mod nogen overhovedet. Dette er ikke tilfældet med fristen i LL § 7, der ikke vedrører den oprindelige udlejer. I kommuner, der er omfattet af boligreguleringsloven, må lejer derfor altid rejse sagen senest et år efter lejeforholdets ophør for at sikre sit krav.

6.1. Udgangspunktet om den oprindelige udlejers frigørelse

Udgangspunktet er som nævnt at den oprindelige udlejer bliver frigjort efter successionen. Dette bekræftes af følgende retspraksis.

I sagen refereret i U 1978.730 V blev en udlejningsejendom overdraget, således at den nye ejer skulle opfylde udlejerforpligtelserne over for lejerne, herunder at tilbagebetale deposita til fraflyttende lejere. Den tidligere ejer fandtes at være blevet frigjort for at skulle tilbagebetale depositummet over for en lejer, der efter overdragelsen var fraflyttet ejendommen. Der blev i byrettens begrundelse lagt vægt på, at lejerens havde betalt leje til den nye ejer, hvorfor denne var bekendt med ejerskiftet. Kravet var desuden slet ikke rettet mod den nye ejer i sagen, men kun mod den gamle, som blev frifundet.

I U 1984.901 Ø blev en ejendom overdraget, således at køber uden for købesummen overtog samtlige rettigheder og forpligtelser i forhold til lejerne i ejendommen. Lejer anlagde sag mod den oprindelige ejer om tilbagebetaling af depositum. Den oprindelige ejer blev frifundet med den begrundelse, at der ikke var handlet erstatningspådragende, og at han ved overdragelsen var blevet frigjort for sine forpligtelser over for lejerens.

Dommene fastslår udgangspunktet om, at alle rettigheder og pligter overgår til den nye udlejer, hvorfor den oprindelige er frigjort. Dette i hvert fald for så vidt angår tilbagebetaling af depositum.

6.2. Modifikation ved ansvarspådragende adfærd

Sidstnævnte dom åbner dog op for, at såfremt der er handlet ansvarspådragende, kan kravet rettes mod den oprindelige ejer, men fastslår også, at hvis dette ikke er tilfældet, kan kravet ikke rejses mod denne. Dette bekræftes af Susanne Kier, der fastslår, at udgangspunktet er, at den oprindelige udlejer er frigjort ved successionen, men at dette modificeres, når den oprindelige udlejer har handlet culpøst.¹¹⁷

Kier henviser supplerende til dommen TBB 2000.307 V, hvor der var sket succession til en ny ejer, men hvor ejendommen før successionen var blevet anvendt til ulovlig udlejning, som den oprindelige ejer var blevet straffet for. Denne blev bekendt med, at den nye ejer ville fortsætte den ulovlige udlejning, og vidste eller burde vide, at der ville kunne opstå tilbagebetalingskrav for huslejenedsættelse. Derfor hæftede den oprindelige udlejer for disse krav, selvom denne ikke var part i lejeaftalerne. Sagen var særlig i den forstand, at den oprindelige udlejer boede på ejendommen sammen med den nye udlejer, hvorefter der skete en overdragelse i forbindelse med den oprindelige udlejers fraflytning. Hvordan dette skete, var omtvi-

¹¹⁷ U 2015B. s. 136

stet i sagen. Den oprindelige udlejer havde endvidere pådraget sig en betydelig hjerneskode, hvilket ikke fik betydning for afgørelsen i sagen. Der var handlet culpøst, og dette blev brugt som begrundelse for, at der kunne rettes krav mod den oprindelige udlejer, men det var den nye ejer, der rettede kravet, og ikke lejer. Dette tydeliggør, at der er tale om et erstatningskrav.

Spørgsmålet er dernæst, hvornår den oprindelige udlejer har handlet ansvarspådragende. Den ansvarspådragende adfærd i de to domme knytter sig til selve overdragelsen, men det kan diskuteres, om udlejers adfærd før overdragelsen også kan resultere i, at kravet kan rejses mod denne. Dette hvis lejers krav skyldes udlejers misligholdelse, der kan klassificeres som værende ansvarspådragende adfærd. Omvendt kan det diskuteres, hvilke krav der ikke er ansvarspådragende, da kravene ofte har udspring i uretmæssigt opkrævede beløb. Herunder for eksempel opkrævede acontobeløb uden gyldige regnskaber, månedlige opkrævede beløb til trappevask, huslejestigninger efter ugyldige trappelejeklausuler og lignende. Særligt de straffelagte bestemmelser i LL § 6 om opkrævet dusør og BRL § 16 om for højt opkrævet husleje er interessante, da de netop er straffelagte og dermed også må kunne klassificeres som værende ansvarspådragende.

Det kan være svært at forestille sig, at man ikke vil fastslå, at der foreligger ansvarspådragende ansvar i de nævnte tilfælde, da beløbene er opkrævet forsætligt, og da ukendskab til loven som udgangspunkt ikke diskulperer. Hvis denne tankegang fastholdes, vil disse krav kunne rejses både mod den nye ejer og den oprindelige, men der er desværre ingen støtte herfor i retspraksis, da argumentationen ikke ses at have været anvendt. De to nævnte domme vedrører tilbagebetaling af depositum, og retsstillingen på området er modsat derfor heller ikke fastlagt. Lejer vil have to muligheder for at få dækket sit krav, hvilket giver en bedre beskyttelse i mange successionstilfælde. Dette for eksempel i de tilfælde, hvor lejer ikke er opmærksom på, at der sker en succession, og særligt hvis successionen først sker efter etårsfristen er udløbet. Den oprindelige udlejer vil ellers være frigjort for hæftelsen, og kravet vil ikke kunne rejses mod den nye udlejer.

Der vil dog være tale om et erstatningskrav mod den oprindelige udlejer, hvorfor huslejenævnet umiddelbart ikke har kompetence til at træffe en afgørelse om, at den oprindelige udlejer hæfter for kravet, jf. den manglende hjemmel i LL § 106. De må derfor afvise sagen, og lejer må anlægge sag ved boligretten. Lejers muligheder bliver dermed begrænsede i forhold til den tidligere udlejer, da lejer vil skulle rejse sag ved boligretten, hvilket medfølger betydeligt større sagsomkostninger, som for mange lejere er svære at overskue. Det bemærkes dog, at etårsfristen dermed samtidigt ikke finder anvendelse, da der netop er tale om et erstatningskrav, hvilket giver lejer længere tid til at planlægge sagsanlægget og dermed gør det mere plausibelt, at lejer rent faktisk anlægger sagen. Dette både i regulerede og uregulerede kommuner.

Som delkonklusion kan slutes, at der er mulighed for at rejse kravet mod den tidligere udlejer, såfremt denne har handlet ansvarspådragende ved selve overdragelsen. Dernæst er der en teoretisk mulighed for at gøre det i andre tilfælde, hvis det kan fastslås at udlejer har handlet ansvarspådragende i forbindelse med opkrævningen af beløbene. Der er dog ingen retspraksis, der bekræfter dette, og det kan kun gøres gældende for så vidt angår andre krav end tilbagebetaling af depositum.

6.3. Modifikationen for krav, der forfalddt, da den oprindelige udlejer ejede ejendommen

Det er forskellige steder nævnt i litteraturen, at så længe man er inden for etårsfristen, kan man rette sit krav mod både fra den oprindelige ejer og den nye. Dette blandt andet af Søren Vasegaard, der antager, at såfremt man indleder retssag inden et år efter fraflytningen, kan man både kræve depositummet af den tidligere ejer og af den nye ejer.¹¹⁸ Endvidere af Karin Laursen, der antager, at krav mod den, der var ejer af ejendommen, da kravet forfalddt, ikke er omfattet af etårsfristen eller af tinglysning af stævning, da der i stedet gælder de almindelige forældelsesregler. Dette gælder desuden ogsåigestillede med den daværende ejer, der på tidspunktet for lejemålets ophør udøvede ejerrådighed over ejendommen. Dette for eksempel et konkursbo eller en brugspanthaver.¹¹⁹ Laursen antager på lige fod med Vasegaard, at kravet, såfremt det forfalddt før successionen, både kan rettes mod den nye ejer og den oprindelige ejer. Hans Engberg fastslår ligeledes, at der i forhold til tidligere ejere gælder de almindelige regler om forældelse, og præciserer, at LL § 7 og ELL § 6 ikke gælder for så vidt angår den tidligere ejer.¹²⁰

Dette betyder umiddelbart, at der er uenighed om udgangspunktet.¹²¹ Dette kunne tyde på, at der for lejeforhold gælder en modificeret regel. Ordlyden af ELL § 6, stk. 2, 1. pkt. kan måske være en forklaring herpå: *"Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter stk. 1 dog være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet, såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer end den som ejede ejendommen, da kravet forfalddt."* Da det ud fra forarbejderne til ELL § 6 fremgår, at der ikke er tilsigtet en ændring af retsstillingen med indførslen af ELL § 6, må vi formode, at det samme gælder for LL § 7, selvom ordlyden er en anden. Hvis kravet forfalddt, da den oprindelige udlejer ejede ejendommen, må kravet derfor også kunne rettes imod denne, samtidigt med at det kan rettes mod den nye udlejer. Lejer har dermed to muligheder – hvis betingelserne herfor altså er opfyldt.

Forfaldstidspunktet for lejeretlige krav indtræder som udgangspunkt først, når lejer sender et påkrav til udlejer, jf. princippet i gældbrevsloven § 5, stk. 1, 1. del. Dette da der ikke er fastsat frister for tilbagebetaling af depositum eller andre lejeretlige krav, men også kun såfremt andet ikke fremgår af omstændighederne, og hvis der ikke er aftalt andet mellem parterne.¹²² Forfaldstidspunktet kan dog også defineres som det tidligste tidspunkt, hvor lejer kan kræve ydelsen erlagt, såfremt der ikke er indtrådt eller indtræder opfyldelseshindringer, der ændrer retsforholdet.¹²³ Der gælder således ingen særlige frister for forfaldstidspunktet i lejelovgivningen, hvorfor lejer må være aktiv i forhold til at kræve sit depositum tilbage og herunder give besked til udlejer om, hvortil dette kan betales. Forfaldstidspunktet kommer dermed til at afhænge af lejers påkrav, selvom udlejer er berettiget til at betale til enhver tid, jf. gældsbrevslovens § 5, stk. 1, 2. del.

Udlejer kan dog ikke forholde sig helt passiv og må fremsende sit krav til lejer inden for 14 dage, jf. LL § 98. Dette skal dog alene være en reklamation over de arbejder, der skal laves i lejemålet, og ikke en endelig opgørelse. Efter denne er sendt, er der i lejeloven og erhvervslejeloven ingen regler for, hvornår den endelige opgørelse skal komme, hvorfor de beskrevne

¹¹⁸ Lejeret, s. 138

¹¹⁹ Erhvervslejeret s. 53, Karnov til erhvervslejeloven note 29, samt FT 1999-2000 tillæg A 992 sp. 1.

¹²⁰ FM 2014.78, pkt. 4.3 og note 11

¹²¹ Nærmere herom oven for i kapitel 2

¹²² Obligationsret 2, s. 40

¹²³ Obligationsret 1, s. 91

obligationsretlige principper i stedet finder anvendelse. Lejer må dermed rette henvendelse til udlejer og bede om at få depositummet tilbagebetalt. Såfremt der er tale om andre lejeretlige krav, må disse naturligvis opgøres og fremsendes, men dette er mere naturligt, idet udlejer ikke er bekendt med lejers krav. Når der er tale om tilbagebetaling af depositum, er udlejer netop bekendt med kravet og vil i de fleste tilfælde også lave den endelige opgørelse uden lejers påkrav. Hvis dette ikke sker, må lejer dog være den aktive i kontraktforholdet.

Dette betyder, at lejere må være særledes aktive i forhold til at kræve depositummet tilbagebetalt, da muligheden for at kræve det tilbagebetalt fra den oprindelige udlejer ellers kan mistes. Lejers passivitet har dermed en stor rolle, hvilket diskuteres videre nedenfor under kapitel 7.

Det kan konkluderes, at der ikke er en fastlagt forfaldstid for lejeretlige krav, men at kravene forfalder ved lejers påkrav. Hvis lejer har sendt et påkrav til den oprindelige udlejer om tilbagebetaling af depositum eller andre krav, antager vi derfor med forsigtighed, at kravet dermed også kan rettes mod den oprindelige udlejer, efter der er sket en succession. Dette også selv om etårsfristen ikke er iagttaget af lejer, da forholdet mellem den oprindelige udlejer og lejer netop ikke er omfattet af LL § 7.

Kapitel 7. Lejers passivitet

7.1. Forskellen på passivitet og forældelse

Passivitet falder helt uden for forældelsesbegrebet og kan nærmere beskrives som en ulovbestemt udbygning af reglerne om reklamation, der ligesom forældelse kan medføre, at et krav bortfalder inden udløbet af den for kravet gældende forældelsesfrist.¹²⁴ Det medfører derfor også, at et krav kan bortfalde, før det bliver forældet, hvilket betyder, at forældelse ikke er det seneste bortfaldstidspunkt og derfor kun er relevant, hvis lejer har været aktiv i perioden frem til forældelsens indtræden. Lejer må reklamere, hvis denne er uenig i et krav, der er fremsat af udlejer, eller omvendt kræve for eksempel sit depositum tilbagebetalt, hvis udlejer ikke tilbagebetaler dette umiddelbart. Lejer kan ikke forholde sig passiv. Forældelse adskiller sig fra passivitet på den måde, at det indtræder, på trods af at parterne er klar over, at kravet eksisterer, og at det ikke er opgivet. Passivitet tager hensyn til parternes subjektive forhold, særligt om én af parterne befandt sig i en vildfarelse om kravets eksistens, eller om kravet var kendeligt. Hvis en af parterne har grund til at antage, at kravet er opgivet eller ikke vil blive gjort gældende, vil indrettelseshensynet ligeledes få betydning. Forældelse tager ikke hensyn til disse momenter og fastsætter alene en objektiv frist, der også beskytter den ondtroende skyldner, der afventer kravets forældelse.

7.2. Passivitet i lejeforhold

I retsforhold kan retstilstanden være påvirket af kontraktforholdets karakter, og da lejelovgivningen er beskyttelsespræceptiv, er en sådan diskussion særligt interessant. Henrik Hasselflug Nielsen har i sin artikel U 2002B.289 ff. Diskuteret, om dette indgår i vurderingen af, om passivitet skal tillægges retsfortabende betydning i forhold til forskellige lejeretlige krav.

¹²⁴ Forældelse efter forældelsesloven af 2007, s. 30

En lejer, der har betalt en lejeforhøjelse uden at gøre indsigelse igennem længere tid, risikerer, at kravet på tilbagebetaling bortfalder. Dette særligt i tilfælde, hvor en forhøjelse ikke har været korrekt varslet, men hvor det efter en konkret vurdering ville have været berettiget, har domstolene statueret passivitet, jf. U 1991.57 V, U 1989.192 Ø og U 1988.586 V. Domme har i stor grad udspring i læren om *condictio indebiti*. Modsætningsvis har domstolene været mere tilbageholdende, hvis udlejer har indkasseret en højere leje, end denne var berettiget til.¹²⁵ Særligt hvis dette er sket på baggrund af anvendelse af urigtige eller forkerte beregningsprincipper, eller medtagelse af budgetposter, der ikke er grundlag for, hvorved udlejer har oppebåret en ugrundet berigelse. I de tilfælde har Højesteret i U 2001.415 H og Vestre Landsret i U 2001.191 V anvendt en lovkonformativ anvendelse af passivitetsgrundsætningen i overensstemmelse med BRL, således at lejers passivitet ikke er tillagt betydning – også i de tilfælde, hvor der de facto var udvist betydelig passivitet. Der er derfor et særligt beskyttelseshensyn at tage til lejeren i sådanne tilfælde, og at lejer ikke reagerer med det samme, skal derfor ikke komme denne til skade.¹²⁶ Formålet med fortolkningen er både, at udlejere ikke skal opnå en ugrundet berigelse, men tillige at udlejer ikke skal kunne spekulere på lejers bekostning. Kontraktforholdets karakter viser sig derfor at have betydning for anvendelse af passivitetsgrundsætningen.

7.3. Passivitet i relation til LL § 7

For så vidt angår LL § 7, bliver passivitet ofte gjort gældende af den nye ejer. I U 1984.832 V kunne en lejer, der var fraflyttet, påberåbe sig LL § 7 over for en senere ejer af ejendommen, men kravet var tabt på grund af passivitet. I landsrettens afgørelse beskrives begrundelsen dog nærmere ved, at lejer ikke havde anlagt retssag mod den nye udlejer inden et år efter lejemålets ophør, og dette klassificeres som passivitet. Dette er umiddelbart i strid med den nyere GD 2015/09 Ø, da det fastslås i denne, at lejer alene skal have anlagt sagen over for den på tidspunktet for indbringelsen værende ejer før etårsfristen, men når vi kigger nærmere på U 1984.832 V, viser det sig, at lejer faktisk forholdte sig passiv. Lejer fraflytter 1. juni 1981 og kræver depositum og for meget betalt husleje i henhold til en huslejenævnsafgørelse fra december 1980 af udlejer. Den 22. juni 1981 udtager lejer stævning mod udlejeren, og han bliver dømt den 17. september 1981 til at betale beløbet. Efterfølgende bliver lejer opmærksom på, at der er sket overdragelse af ejendommen den 15. juni 1981, og lejer retter henvendelse til de nye ejere. De nægter at betale, og lejer anlægger sag herom den 15. juni 1982. Udlejer gør gældende, at de var i god tro om lejers krav, hvorfor det ikke kan gøres gældende mod dem. Dette vindes sagen på i byretten, men i landsretten gøres yderligere gældende, at lejer har udvist passivitet i forbindelse med tilbagesøgningen af kravet. Landsretten udtaler, at lejelovens § 7 finder anvendelse på forholdet, da bestemmelsen ikke kun finder anvendelse i forhold til bestående lejemål. Som ovenfor beskrevet tabes kravet dog som følge af passivitet, da lejer ikke har anlagt retssag inden et år efter lejemålets ophør.

Det er svært at se, hvad den egentlige begrundelse er i dommen, da de forskellige argumenter bruges i sammenhæng med hinanden. Sagen, der for så vidt angår for meget betalt husleje, er rejst over for den gamle udlejer inden et år, og lejer har fået medhold heri. Dette kan derfor ikke bruges som begrundelse, jf. den omtalte GD 2015/09 Ø. Kravet om tilbagebetaling af depositum er dog ikke rejst inden for etårsfristen. Lejer forholder sig passiv, fra da hun finder ud af, at der er sket udlejersuccession og frem til sagsanlægget den 15. juni 1982, så passiviteten ville kunne bruges som argument, men samtidigt udtaler landsretten, at der skulle være anlagt sag inden et år efter lejemålets ophør for at afbryde passiviteten. Etårsfristen har dog

¹²⁵ *Boliglovene*, s. 171

¹²⁶ U 2002B.304

ikke noget at gøre med passiviteten. At man kun kan afbryde passivitet ved sagsanlæg, er ikke korrekt, da et simpelt påkrav vil være tilstrækkeligt.¹²⁷ Dette bekræftes også af dommen U 2001.415 H, hvor passivitetsvirkningen ansås for afbrudt på det tidspunkt, hvor lejer fremsatte indsigelser. Lejer har afbrudt passiviteten ved at kontakte den nye udlejer, men dette bliver ikke tillagt betydning. Reglerne blandes sammen og giver en ikke-tilfredsstillende begrundelse og derfor også tvivl om dommens rigtighed.

7.4. Hvor meget bør lejer foretage sig?

I afgørelsen refereret i GD 1994/33 var lejers krav ikke bortfaldet ved passivitet, selvom der var forløbet mere end 5 år fra ophørstidspunktet og mere end 4 år, fra da lejer opnåede dom for kravet. Lejer fraflyttede 1. juli 1988, og den oprindelige udlejer overdragede ejendommen til en andelsboligforening den 15. oktober 1988. Lejer sagsøgte den oprindelige udlejer den 29. maj 1989 og overholdte dermed etårsfristen i LL § 7. Lejer får udeblivelsesdom og forsøger at inddrive beløbet med adskillige udlæg i flere andre ejendomme end den ejendom, hvor lejemålet lå i. I slutningen af juni 1993 erfarer lejer, at andelsboligforeningen har overtaget ejendommen og retter krav mod denne. Lejer anmoder om udlæg i ejendommen, hvor lejemålet lå, hvilket fogedretten tillader. Det udtales, at eksekutionsfundamentet har samme gyldighed mod den oprindelige udlejer som mod en senere erhverver af ejendommen, samt at materielle indsigelser ikke tillades i fogedretten, og at kravet desuden også omfatter accessoirer i form af renter og tillagte sagsomkostninger. Det lægges desuden til grund, at lejer ikke kendte til successionen og ikke burde have kendt til successionen på et tidligere tidspunkt, samt at lejer ikke havde forholdt sig passiv, da denne havde taget skridt til at inkassere kravet. Vi kan altså konkludere, at hvis lejer har optrådt aktivt, fortabes kravet ikke, og samtidigt at det ud fra denne dom både kan rettes mod den tidligere og den nye ejer af ejendommen.

Hans Engberg antager i relation til spørgsmålet om, hvorvidt lejer bør iværksætte yderligere afbrydelseskridt, at der savnes hjemmel hertil, på trods af at det er ønskeligt rent politisk. Han foreslår dog, at kravet kunne og bør bestå i, at lejer ”...uden unødigt ophold skulle forfølge sit fortrinsberettigede krav helt til tvangsauktion, med den følge at fortrinsretten blev >>brugt<< inden for en overskuelig tidsramme.”¹²⁸ Således må lejer foretage sig noget aktivt, for at kravet er beskyttet med fortrinsretten. Der er dog, som Engberg fastslår, ikke hjemmel til at støtte denne antagelse på nuværende tidspunkt. Diskussionen kan derfor alene foretages ud fra almindelige passivitetsbetragtninger. Engberg nævner U 1995.399 Ø som mulig støtte for en passivitetsregel.

I U 1995.399 Ø fandt ejerskiftet sted, mens der verserede en retssag mod den tidligere ejer. Sagen var anlagt inden for etårsfristen, og salget skete tæt på udløbet af fristen, men lejer fik først kendskab til salget efter udløbet af fristen. Herefter lagde lejer en ny retssag an mod den nye ejer, og det blev ikke tillagt betydning, at etårsfristen ikke var overholdt over for den nye ejer, selvom den nye ejer kunne have været processuelt inddraget i sagen. Dette da lejer havde forfulgt sit krav aktivt igennem hele sagen. Der blev dermed lagt vægt på lejers eventuelle passivitet, og dermed kan det ikke afvises, at det kan få betydning i lignende sager.

Vi kan således konkludere, at passivitet er tillagt betydning i lejeretlige sager, hvor LL § 7 anvendes. Selvom der også er retspraksis for det modsatte, kan det ikke afvises, at lejers krav kan bortfalde som følge af passivitet. Dette kan måske også tabes, før etårsfristen udløber,

¹²⁷ Karnov til lejeloven, note 74

¹²⁸ FM 2014.78 pkt. 4.5.2.

selvom der ikke er retspraksis herfor. Lejer må derfor oplyse udlejer om sine indsigelser imod en fraflytningsopgørelse eller andre krav og desuden forfølge sit krav fra for eksempel en huslejenævnsafgørelse, såfremt lejer stadig ønsker at gøre det gældende. Hvor hurtigt lejer skal reagere, skal ikke afklares nærmere her, men det må antages, at dette skal ske med fornøden hast. Det vil være en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, om der er indtrådt passivitet.

Kapitel 8. Konklusion

Formålet med specialet var at besvare hovedspørgsmålet: **Hvad er en lejers retsstilling, når der sker udlejersuccession efter dennes fraflytning?**

Det obligationsretlige udgangspunkt for succession i gensidige skyldforhold er, at retten herefter kan overdrages, men ikke pligten til at udrede vederlaget. Lejeforhold adskiller sig fra dette ved, at der frit kan ske udlejersuccession. Modstykket hertil er, at udlejerforpligtelserne skal varetages af den nye udlejer. Dette fremgår ikke af lejeloven, men er et almindeligt gældende princip for ejendomsbyrder. Køber hæfter derfor som udgangspunkt for opfyldelse af alle udlejerpligterne over for lejeren – også dem der er opstået før ejerskiftet.

Der sker som udgangspunkt succession, når ejendommen bliver solgt, ejeren går konkurs, og/eller ejendommen sælges på en tvangsauktion. Hvis salget består af salg af aktier eller aktiver mellem selskaber, kan der dog opstå identitet mellem køber og sælger, hvorfor det i disse tilfælde må overvejes, om der rent faktisk er sket en succession. Lejeren må desuden være opmærksom på at inddrage den nye ejer eller konkursboet i verserende sager, da krav i henhold til afgørelserne heraf ellers kan tabes. Dette specielt, hvis lejer har haft kendskab til successionen.

De beskyttede krav er navnlig lejers rettighed efter lejelovene, der er beskyttede uden tinglysning. Hertil er forudbetalt leje, indskud, depositum eller lignende beskyttede uden tinglysning, når disse krav ikke overstiger et halvt års leje. Det bemærkes, at maksimeringen af kravet alene gælder disse krav og ikke krav i henhold til lejers rettigheder efter lejeloven. Lejers videregående rettigheder, kaldet særrettigheder, kan beskyttes ved, at lejer lader aftalen herom tinglyse. Dette kræver ikke udlejers samtykke og kan dermed gøres umiddelbart af lejer selv. Såfremt de ikke tinglyses, vil de kunne bortfalde som følge af ekstinktion. En køber af lejemålet vil dog sjældent kunne ekstingvere særrettigheder, da lejekontrakten som udgangspunkt skal fremlægges i forbindelse med et salg, hvilket vil betyde, at køber sjældent vil være i god tro. Hvis de ekstingveres, vil de dog alligevel kunne gøres gældende, indtil de opsiges med sædvanligt varsel efter TL § 3. Beskyttelsen omfatter endvidere accessoarer, der har en umiddelbar og nødvendig sammenhæng med de beskyttede lejerkrav, herunder renter og sagsomkostninger.

Etårsfristen løber fra ophørstidspunktet, hvilket nærmere beskrevet er ved genoverladelsen af lejemålet. Dette vil ofte være ved lejers overgivelse af nøglerne til udlejer, men det kan efter omstændighederne være på et tidligere tidspunkt. Fristen afbrydes ved sagsanlæg mod ejeren på tidspunktet for sagsanlægget og er dermed endeligt afbrudt i forhold til efterfølgende successioner. Etårsfristen er desuden kun gældende, såfremt der er sket succession. Såfremt kravet er bortfaldet som følge af etårsfristen, kan kravet dog stadig benyttes til konneks modregning over for krav, udlejer fremsætter mod lejeren.

Lejer har en lovbestemt fortrinspanteret i ejendommen for krav i henhold til lejeloven, men for særrettighederne gælder tinglysningslovens almindelige principper, medmindre andet er aftalt. De må derfor acceptere de hæftelser, der er tinglyst på ejendommen, før tinglysningen af lejekontrakten er sket.

ELL § 6 svarer i al væsentlighed til LL § 7, bortset fra den meget markante forskel, at der skal ske tinglysning af stævninger uden ugrundet ophold samt en anden ordlyd i forhold til muligheden for at rette krav mod den tidligere udlejer. Af lovens forarbejder fremgår, at det ikke har været tilsigtet at ændre den bestående retstilstand på området, i hvert fald for så vidt angår lejers særrettigheder. De dele af LL § 7, der er gældende, selvom det ikke fremgik af paragraffen, er desuden udeladt af ELL § 6. Dette for at tydeliggøre, at det er et aftalespørgsmål på det erhvervsretlige område.

Lejers retsstilling i forhold til den nye ejer er som følger af LL § 7 og ELL § 6. For at kravet skal kunne gøres gældende mod den nye ejer, skal det gøres gældende ved sagsanlæg inden et år mod den på tidspunktet for sagsanlægget værende ejer. Mere interessant er det dog, hvilken effekt det har, hvis lejer ikke rejser kravet inden et år. Særligt i de tilfælde, hvor successionen først sker flere år efter lejers fraflytning. Dette er netop spørgsmålet om, hvorvidt LL § 7 og ELL § 6 er forældelsesregler.

Afgørelsen U 2012.2360/1H har slået fast, at ELL § 6 alene er en forældelsesregel, hvorfor en ny erhverver ikke skal opfylde ekstinktionsbetingelserne for at ekstingvere lejers krav, hvis dette ikke er gjort gældende ved sagsanlæg inden etårsfristens udløb. Der er dog støtte i lovforarbejderne for, at ekstinktionsbetingelserne har relevans i relation til andre dele af ELL § 6 og LL § 7, og afgørelsen tager principielt kun stilling til erhvervslejemål, hvor stævningen ikke er tinglyst uden ugrundet ophold. Det antages derfor, at retsstillingen endnu ikke er afklaret, hvilket må have in mente, når rækkevidden af dommen skal vurderes. Vi kan derfor ikke endeligt konkludere, om reglerne i LL § 7 og ELL § 6 er forældelsesregler. Dog må det antages, at der kan ske fristafbrydelse ved andet end sagsanlæg – også selvom LL § 7 ikke skal suppleres af forældelsesloven. Dette kan for eksempel ske ved huslejenævnsindbringelse, hvis det er den relevante reaktion.

For så vidt angår den oprindelige udlejer, er udgangspunktet, at denne er frigjort efter successionen, da alle rettigheder og forpligtelser er overgået til den nye ejer. Denne kan modificeres, såfremt den oprindelige udlejer har handlet culpøst, eller hvis kravet forfaldt, mens den oprindelige udlejer stadig ejede ejendommen. Dette er dog alene teoretiske muligheder, da der ikke foreligger retspraksis herom.

For så vidt angår passivitet, kan det konkluderes, at der er lagt vægt på, om lejer har været passiv i retspraksis. Modsætningsvis er der afgørelser, hvor lejers passivitet ikke tillægges vægt, da kontraktforholdets karakter er tillagt betydning i relation til anvendelsen af passivitetsgrundsætningen. Passivitet kan dog ikke afvises at få en betydning i fremtidig retspraksis, hvorfor lejere må sigte efter ikke at være passive og dermed forfølge deres krav med den fornødne hast.

Da retsstillingen i relation til LL § 7 og ELL § 6 ikke er fastlagt, må lejere være ekstra opmærksomme på at opfylde kravene efter ordlyden i bestemmelserne. Dette indebærer således at indbringe alle sager senest et år efter lejeforholdets ophørstidspunkt, og at dette må gøres for huslejenævnet, hvor dette er relevant, og videretages i boligretten, uden at passivitet indtræder. Omvendt må de sager, som nævnet utvivlsomt ikke har kompetence til, indbringes for

boligretten inden etårsfristen udløber – og dette som ovenfor konkluderet, uanset om der er sket eller er udsigter til udlejersuccession.

Litteraturfortegnelse

Bøger

Administration af boliglejemål

Boliglejeret

Boliglovene

Brugsrettigheder med særligt henblik på

leje af fast ejendom

Dansk Privatret

Ejendomsadministration

Erhvervslejemål

Erhvervslejeret

Forældelse efter forældelsesloven af 2007

Forældelse II

Kommentar til lejelovene

Konkursret

Køb og salg af fast ejendom

Lejemålets ophør og brugsrettens overgang

Lejeret

Lejeret 1

Obligationsret 1. del

Obligationsret 2. del

Obligationsret 3. del

Dürr, Mogens, Timmy Lund Witte, og Kristin Jonasson: *Administration af boliglejemål*, 2. udgave 2010

Grubbe, Niels og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, 1. udgave, 5. oplag 2012

Husen, Anne Louise: *Boliglovene*, 5. reviderede udgave 2012

Kragh Jespersen, Halfdan: *Brugsrettigheder*

med særligt henblik på leje af fast ejendom, 1. udgave 1991

Henschel, René Franz, Birkmose m.fl.: *Dansk Privatret*, 18. udgave 2014

Ejendomsforeningen Danmark: *Ejendomsadministration*, bind 1 og 2, 2. udgave 2001

Gangsted-Rasmussen, Niels: *Erhvervslejemål*, 7. udgave 2011

Laursen, Karin: *Erhvervslejeret*, 1. udgave, 2003

Bo von Eyben: *Forældelse efter forældelsesloven af 2007*, 1. udgave 2012

Bo von Eyben: *Forældelse II*, 1. udgave 2005

Kallehauge, H. og Arne Blom: *Kommentar til lejelovene*, 1980

Ørgaard, Anders: *Konkursret*, 10. udgave, 2011

Träff, Finn: *Køb og salg af fast ejendom*, 4. udgave, 2011

Husen, Anne Louise: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, 2. udgave 2011

Vasegaard, Søren: *Lejeret*, 1. udgave 2013

Kragh Jespersen, Halfdan: *Lejeret 1*, 1. udgave, 1989

Gomard, Bernhard: *Obligationsret 1. del*, 4. udgave 2006

Gomard, Bernhard ved Torsten Iversen: *Obligationsret 2. del*, 4. udgave 2011

Gomard, Bernhard ved Torsten Iversen: *Obligationsret 3. del*, 2. udgave 2009

Tillæg 1984 til Kommentar til lejelovene

Tinglysning

Tvangsauktion over fast ejendom og andelslejligheder

Kallehauge, H. og Arne Blom: Tillæg 1984 til Kommentar til lejelovene, 1984
Illum, Knud: Tinglysning, 7. udgave, 1994

Johannsen, Mogens: Tvangsauktion over fast ejendom og andelslejligheder, 3. udgave 2012

Artikler

Anders Hermansen og Maj Blach: *Ejendomstransaktioner*, Revision og Regnskabsvæsen 2014, nr. 7, s. 60-71

FM 2000.12: Fogedretten skulle under auktionssag ikke tage stilling til nogle påberåbte, men bestridte lejerrettigheders eksistens. VLK 1999-11-24 (9. afd. B-3197-99) refereret heri

FM 2014.78: Hans Engberg: *Lejekrav mod udlejningsejendomme på tvangsauktion*
Jørgen Horstmann i Advokaten 1984, s. 164: Lejelovens § 7: lejerens rettigheder er beskyttet mod enhver uden tinglysning

Lars Krunderup i Fuldmægtigen 1992, s. 88: LL § 7, stk. 1 og retskraft

U 2002B.298: Henrik Hasselflug Nielsen: Nærmere om retsfortabende passivitet i lejeforhold – med fokus på lejerens passivitet

U 2015B.135 ff.: Susanne Kier: Den fraflyttede lejers retsstilling, når udlejer går konkurs

Ugeskrift for Retsvæsen

U 1978.730 V

U 1981.722 V

U 1981.722 V

U 1983.626

U 1983.626/1V

U 1984.832 V

U 1984.832 V

U 1984.832 V

U 1984.901 Ø

U 1985.667 V

U 1987.716 Ø

U 1988.586 V

U 1989.192 Ø

U 1990.359 Ø

U 1991.57 V

U 1991.67 V

U 1991.736 H

U 1991.736 V

U 1993.841 H

U 1993.868 H

U 1995.399 Ø

U 1995.399 Ø

U 1995.399 Ø

U 2001.191 V

U 2001.2512

U 2001.415 H

U 2001.415 H

U 2003.1081 V

U 2012.2360/1H(TBB 2012.402)

U 2015.206 V

U 2015.206 V

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

TBB 1999.39 V

TBB 2000.307 V

TBB 2003.224 V

TBB 2004.318

TBB 2007.81 Ø

TBB 2008.235

TBB 2011.285 Ø
TBB 2012.351
TBB 2012.39 V
TBB 2012.641 Ø

TBB 2012.641 Ø
TBB 2013.519 V
TBB 2014.118
TBB 2014.62 Ø

Grundejernens Domssamling

GD 1990/06
GD 1989/24 Ø
GD 1994/33
GD 1997/05

GD 1997/05 B
GD 1999/39 B
GD 2013/60
GD 2015/09 Ø

Utrykte afgørelser

Kjellerup Boligrets dom af 1988-04-08 (vedlagt i bilag)

VLK 1998-02-16 (13 afd. B-0067-98), dog refereret i Fagligt nyt 1998/5 144

Østre Landsrets kendelse af 24. februar 2015: B314000-MRO

Betænkninger

Betænkning til lejeloven: FT 1983-84 (1. samling), tillægsbetænkningen s. 193ff.

Betænkning til erhvervslejeloven: FT 1999-2000, tillæg A, s. 966 ff.

Betænkning til lejeloven, lovforslag nr. L 97. FT 2014-15.

Andet

Karnov til lejeloven kommenteret af Halfdan Krag Jespersen anvendt online på jur.karnovgroup.dk pr. 22. juni 2015

Karnov til erhvervslejeloven kommenteret af Halfdan Krag Jespersen anvendt online på jur.karnovgroup.dk pr. 22. juni 2015

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår, punkt 6B, litra j

Bilag

1. Østre Landsrets kendelse af 24. februar 2015; B314000-MRO (Hertil fogedrettens afgørelse i sagen)
2. Kjellerup Boligrets dom af 1988-04-08

BILAG 1

ØSTRE LANDSRETS RETSBOG

Den 24. februar 2015 satte Østre Landsret retten i retsbygningen, Bredgade 59, København.

Som dommere fungerede landsdommerne Louise Saul, Thomas Lohse og Ina Darby Iwersen (kst.), førstnævnte som rettens formand.

Der foretoges

17. afd. kære nr. B-3142-14:

1) [redacted] Andersen
2) [redacted] Andersen
(begge ved advok [redacted] Overmark)
mod
[redacted] A/S
(advoka [redacted] Johannsen)

Ingen var mødt eller indkaldt.

Nykøbing Falster fogedret traf ved kendelse af 28. oktober 2014 (AS 4-379/2014) afgørelse om, at de tidligere lejere [redacted] Andersen har et fortrinsberettiget krav i forbindelse med tvangsauktion over ejendommen beliggende Stubbekøbingvej 66, 4850 Stubbekøbing. Fogedretten bestemte, at kravet kan opgøres til 13.000 kr. med tillæg af renter fra den 1. oktober 2011.

Der fremlagdes kæreskrift af 30. oktober 2014 fra advoka [redacted] Overmark på vegne af [redacted] Andersen med påstand om, at [redacted] A/S skal betale 13.000 kr.

med tillæg af renter fra den 1. oktober 2011 samt sagsomkostninger for Retten i Roskilde med 2.680 kr. med tillæg af renter fra forfaldstidspunktet.

Der fremlagdes endvidere kæreskrift af 23. november 2014, hvorved advokat [redacted] Johansen på vegne af [redacted] A/S tillige har kæret kendelsen med påstand om, at sagen nægtes fremme samt frifindelse for betaling af 18.823 kr., subsidiært betaling af et mindre beløb.

Der fremlagde endvidere fogedrettens fremsendelsesbreve af 17. og 27. november 2014 og udskrift af fogedrettens retsbog af 28. oktober 2014 indeholdende den kærede kendelse.

[redacted] Andersen har til støtte for påstanden anført blandt andet, at sagsomkostninger er beskyttet som accessorium til tilbagebetaling af depositum, jf. lejelovens § 7, stk. 1, 1. pkt.

[redacted] S har til støtte for sine påstande anført blandt andet, at [redacted] Andersen ikke har et gyldigt fundament, jf. retsplejelovens § 478, idet retsforliget indgik mellem daværende ejer [redacted] Graff og [redacted] Andersen ikke har retskraft i relation til auktionskøber [redacted] A/S har endvidere anført, at sag om tilbagebetaling ikke er anlagt rettidigt, jf. lejelovens § 7, idet huslejenævnsbehandling ikke afbryder forældelse. Et eventuelt krav mod [redacted] A/S er dermed forældet eller bortfaldet ved passivitet. Da der alene er modregnet 1 måneds husleje, og da lejerne ikke har dokumenteret opsigelsestidspunktet, må retten lægge til grund, at udlejer har et modkrav, der overstiger det krævede beløb.

Fogedretten har ved sagens fremsendelse henholdt sig til den trufne afgørelse.

Det fremgår af sagens oplysninger, at [redacted] Andersen og daværende ejer [redacted] Graff indgik et retsforlig ved Retten i Roskilde den 17. september 2013. Det fremgår af forliget, at [redacted] Graff inden 14 dage til [redacted] Andersen skulle betale 13.000 kr. med procesrente fra den 1. oktober 2011 samt sagens omkostninger med 2.680 kr.

De modtagne bilag var til stede.

Efter votering afsagdes

k e n d e l s e :

Landsretten tiltræder af de grunde, der er anført af fogedretten, at [redacted] Andersen kan rejse tilbagebetalingskrav mod [redacted] A/S efter lejelovens § 7, stk. 1. Ligeledes af de af fogedretten anførte grunde tiltræder landsretten, at kravet er forfulgt rettidigt, jf. lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt.

Landsretten finder, at de renter og sagsomkostninger, som [redacted] Andersen har opnået ved det indgåede retsforlig den 17. september 2013 har en sådan umiddelbar og nødvendig sammenhæng med tilbagebetalingskravet, at disse bør nyde beskyttelse i medfør af lejelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., som accessorium til tilbagebetalingskravet.

Herefter, og da det af [redacted] A/S anførte ikke kan føre til andet resultat,

b e s t e m m e s :

[redacted] S skal til [redacted] Andersen betale 13.000 kr. med tillæg af renter fra den 1. oktober 2011 samt 2.680 kr. med renter fra forfaldstidspunktet.

Ved den påkærede kendelse af 28. oktober 2014 blev [redacted] Andersen tilkendt sagsomkostninger med 1.500 kr. med tillæg af moms.

[redacted] S skal derudover i kæremålsomkostninger for landsretten inden 14 dage betale 1.500 kr. med tillæg af moms til [redacted] Andersen.

Kæreafgiften tilbagebetales til [redacted] Andersen.

Retten hævet.

- 4 -

(Sign.)

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den 24-02-2015

Agnethe Kerrn-Jespersen
Studentervedhjælper

Udskrift af retsbogen

Den 28. oktober 2014, kl. 14:43, blev fogedretten sat på dommerkontoret af dommerfuldmægtig Kristine Kjellerup Hansen.

Der blev foretaget:
AS 4-379/2014

Tvangsauktion over ejendommen

matr. nr.: Barup By, Lillebrænde 1 æ
beliggende: Stubbekøbingvej 66 4850 Stubbekøbing
tilhørende: [redacted] Graff
efter anmodning fra Totalkredit A/S, v/Lollands Bank A/S.

Ingen indkaldt eller mødt.

Der blev fremlagt:

- E-mail af 27. august 2014 fra advokat [redacted] Johannesen
- E-mailkorrespondance fra den 1. september 2014 mellem henholdsvis advokat [redacted] Overmark og advokat [redacted] Johannesen
- E-mail af 1. september 2014 [redacted] Andersen
- E-mail af 12. september 2014 fra advokat [redacted] Johannesen
- Processkrift af 29. september 2014 fra advokat [redacted] Overmark.
- Processkrift af 29. september 2014 fra advokat [redacted] Johannesen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag handler om, hvorvidt de tidligere fraflyttede lejere [redacted] Andersen har et krav mod auktionskøberen [redacted] A/S som følgende af manglende tilbagebetaling af et depositum fra den tidligere ejer af ejendommen.

[redacted] Andersen har nedlagt påstand om, at udlægsforretningen skal fremmes for et beløb på kr. 18.494,50 med henblik på foretagelse af udlæg i ejendommen Stubbekøbingvej 66, 4850 Stubbekøbing.

[redacted] A/S nedlagt påstand om frifindelse for betaling af kr. 18.823, subsidiært betaling af et mindre beløb.

Endvidere har [redacted] A/S over for den af lejerne nedlagte påstand påstået udlægsforretningen nægtet fremme.

Sagens oplysninger

Det fremgår af sagen, at [redacted] Andersen fraflyttede ejendommen pr. 1. september 2011, og at Huslejenævnet i Guldborgsund Kommune den 13. juni 2012 modtog en anmodning fra [redacted] Andersen om at behandle en tvist vedrørende tilbagebetaling af depositum.

Huslejenævnet traf afgørelser herom den 26. november 2012, hvorefter [redacted] Andersen fik medhold i, at de havde krav på tilbagebetaling af det indbetalte depositum fratrukket leje for september måned 2011, i alt 13.000 kr. Huslejenævnets afgørelse blev ikke indbragt for boligretten inden 4 ugers fristen.

Kravet blev indbragt for Retten i Roskilde ved indlevering af betalingspåkrav dateret 5. juni 2013. Heri var kravet opgjort til 13.000 kr. med tillæg af renter fra den 1. oktober 2011.

Sagen overgik til behandling efter reglerne om småsager, idet [redacted] Graff fremsatte indsigelser mod kravet. Under sagens forberedelse indgik parterne den 17. september 2013 forlig for Retten i Roskilde, hvorefter [redacted] Graff inden 14 dage skulle betale [redacted] Andersen 13.000 kr. med tillæg procesrente fra den 1. oktober 2011 samt sagens omkostninger med 2.680 kr.

Den 14. januar 2014 blev der foretaget udlæg for 18.824 kr. i ejendommen beliggende Stubbekøbingvej 66, 4850 Stubbekøbing, som på daværende tidspunkt tilhørte [redacted] Graff.

Ejendommen blev den 30. juli 2014 solgt på tvangsauktion [redacted] A/S for et bud på 50.000 kr.

[redacted] A/S har den 28. august 2014 deponeret 15.423 kr. med forbehold om tilbagebetaling helt eller delvist.

Parternes synspunkter

[redacted] Andersen har gjort gældende, at deres krav er beskyttet i henhold til lejelovens § 7, og at kravet ifølge det oplyste har været råbt op som et krav, som tvangsauktionskøber skulle indfri udenfor budsummen.

Det er samtidigt bestridt, at auktionskøber kan sætte spørgsmålstejn ved det indgåede retsforlig eller forudsætningerne herfor. Det er endvidere bestridt, at auktionskøber skulle have grundlag for at påstå, at sag om tilbagebetaling ikke er anlagt rettidigt, at kravet er forældet, eller at auktionskøber kan gøre modkrav gældende, der rejses efter forliget af 17. september 2013.

Det følger af lejelovens § 7, at den nuværende ejer af ejendommen er forpligtet til at opfylde retsforliget af 17. september 2013.

[redacted] A/S har gjort gældende, at sagen ikke drejer sig om foretagelse af udlæg, men om lejerne har et fortrinsberettiget krav i forbindelse med tvangsauktionen.

Det må tillægges processuel skadevirkning, at lejerne ikke vil bevise opsigelsestidspunkt mv., hvorfor retten må lægge til grund, at udlejer har et modkrav, der overstiger depositum / forudbetalt leje.

Det er videre gjort gældende, at kravet er forældet i relation til auktionskøber, da sag ikke er anlagt, og da forliget ikke har retskraft i relation til auktionskøber. Endvidere er retssag ikke anlagt indenfor den i lejelovens § 7 nævnte årsfrist. Det bestrides således, at auktionskøber er bundet af det indgåede forlig af 17. september 2013.

Fogedrettens begrundelse og afgørelse

Indledningsvist bemærkes det, at fogedretten er enig med advokat [redacted] Johannesen i, at sagen drejer sig om, hvorvidt [redacted] Andersen har et fortrinsberettiget krav i forbindelse med tvangsauktionen.

Det følger af lejelovens § 7, stk. 1, 1. og 2. pkt., at en lejers krav på tilbagebetaling af depositum er gyldigt mod enhver uden tinglysning. Hvis kravet rejses af en lejer, der er fraflyttet på tidspunktet for auktionen, følger det af lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt., at kravet skal være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Det lægges til grund, at [redacted] Andersen inden 1 år fra fraflytningen har indbragt kravet om tilbagebetaling af depositum for Huslejenævnet, som er kompetent til at afgøre tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning, jf. lejelovens § 106, nr. 4, sidste pkt.

Da Huslejenævnets afgørelse af 26. november 2012, hvorved [redacted] Andersen fik medhold i det rejste krav, ikke blev fulgt af [redacted] Graff, blev sagen indbragt for retten. Under sagens behandling i retten indgik parterne et retsforlig i sagen den 17. september 2013, der den 14. januar 2014 dannede grundlag for foretagelse af udlæg i ejendommen.

Herefter finder fogedretten, at kravet er rettidigt forfulgt i forhold til lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt.

Kravet mod auktionskøberen er under tvangsauktionen medtaget i størstebeholdet og findes herefter ej heller at være forældet, jf. forældelseslovens § 18, stk. 3, nr. 2, jf. stk. 1, eller en analogi heraf.

Da det af [redacted] A/S i øvrigt anførte ikke kan føre til andet resultat, finder fogedretten, at [redacted] Skov Andersen har et krav mod Interpro A/

S på tilbagebetaling af depositum.

Kravet kan opgøres til 13.000 kr. med tillæg af renter fra den 1. oktober 2011.

Fogedretten skal i den forbindelse bemærke, at grundlaget for kravet mod [redacted] A/S som auktionskøber ikke er det med den tidligere ejer indgåede retstoring med de heri indeholdte sagsomkostninger, men selve aftalen om betaling af depositum. De aftalte sagsomkostninger kan derfor ikke kræves betalt af auktionskøberen.

I sagsomkostninger for fogedretten skal [redacted] A/S til [redacted] Andersen inden 14 dage betale 1.500 kr. med tillæg af moms, jf. Retssplejelovens § 583, stk. 3, 2. pkt., jf. § 313, stk. 1 og stk. 2.

Fogedretten har herved lagt vægt på tvistens udfald, hvorved [redacted] Andersen i hovedsagen findes at have fået medhold, og på sagens omfang, at der er udfærdiget processkrift.

Derfor bestemmes:

[redacted] A/S skal til [redacted] Andersen betale 13.000 kr. med tillæg af renter fra den 1. oktober 2011.

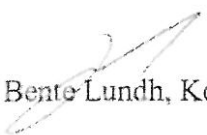
I sagsomkostninger skal [redacted] A/S til [redacted] Andersen inden 14 dage betale 1.500 kr. med tillæg af moms.

Auktionssagen udsat på modtagelse af renteberegning fra advokat [redacted]
Overmark med henblik på frigivelse af det til fogedretten deponerede beløb.

Fogedretten hævet.

Kristine Kjellerup Hansen
dommerfuldmægtig

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Nykøbing F., den 29. oktober 2014.


Bente Lundh, Kontorfuldmægtig

UDSKRIFT
af
DOMBOGEN FOR RETTEN I KJELLERUP

Den 7. april 1988 blev i

B. s. nr. 862/1987

Jensen,

mod

selskabet

afsagt sålydende

D O M :

Ifølge lejekontrakt på typeformular A 1979 lejede sagsøgeren i denne sag, [redacted] der har fri proces Jensen, en lejlighed i ejendommen Østervængel 38, Rødkjærsbro, af "[redacted] Pedersen m.fl.". I følge lejekontrakten begyndte lejemålet den 15. juli 1985 og ophørte uden opsigelse den 15. juli 1986. I henhold til lejekontrakten betalte sagsøger før indflytningen 9.000 kr. som almindeligt depositum. Den 9. januar 1986 skrev sagsøger under på en aftale, som tillige blev underskrevet af udlejer, og den tidligere lejer [redacted]. Aftalen er sålydende:

"Anq. leje af Østervængel 38, 8840 Rødkjærsbro:

Der er mellem tidligere lejer [redacted] og nuværende lejer

[redacted] i samarbejde med udlejeren, [redacted],

repræsenteret ved [redacted] Pedersen, Rødkjærsbro, indgået følgende afte-

le.

Den fraflyttede lejer [REDACTED] yder den nye lejer [REDACTED] kompensation på kr. 2.500,00 kontant i stedet for istandsættelse af lejligheden. Den fraflyttede lejer er således fuldt og helt frigjort af forpligtelsen overfor udlejeren. Den tilflyttede lejer [REDACTED] modtager de kr. 2.500,00 som kompensation for mindre fejl, f.eks. i tapet. Den tilflyttede lejer overtager derefter lejligheden og har ansvar for samme, som om den var overtaget i renoveret stand, dog således at fejl ved køkkenbord udbedres, hvilket yderligere udover ovenstående betales af den tidligere lejer med kr. 250,00.

Rødkjærsgade, den 9. januar 1986

Som fraflytter:

[REDACTED]

Som tilflytter:

[REDACTED]

Som udlejer:

[REDACTED]

[REDACTED]

Sagsøger fraflyttede lejemålet den 15. juli 1986. Efter fraflytningen besigtigede udlejer lejligheden, idet sagsøger forinden var blevet indvarslet. Ved skrivelse af 31. oktober 1986 fremsendte udlejer en flytteopgørelse pr. 30. juli 1986. Det fremgår af denne flytteopgørelse, som er fremlagt under sagen og som indeholder en opgørelse af fjernvarmeforbruget samt udlejers udgifter til maler og tømrer, at sagsøger skulle efterbetale 1.087 kr. Sagsøger betalte ikke dette beløb. Ved skrivelse af 12. juni 1987 skrev udlejers advokat [REDACTED], Viborg, således til sagsøgers advokat [REDACTED] Bjerringbro:

"Vedr. [REDACTED] Jensen - [REDACTED] selskab ApS.

Jeg har fra Viborg Statsamt modtaget underretning om, at Deres klient har fået fri proces til sagsanlæg mod [REDACTED]

Jeg har imidlertid fra dommerkontoret i Kjellerup erfaret, at selskabet skulle være begæret opløst af A/S-Registret, og at opløsningen skulle finde sted dags dato, da der ikke er midler i selskabet. Jeg går ud fra, at De vil kunne få dette bekræftet hos retsassessor Poul Hansen, Kjellerup.

Selskabet findes således tilsyneladende ikke længere.

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

Sagsøgers advokat skrev herofter den 23. juni 1987 således til udlejers advokat:

"Vedr. [Redacted] Jensen - [Redacted] selskab ApS.

Jeg har modtaget Deres brev af 12. juni 1987.

Jeg har fået oplyst, at ejendommen Østervænget 38 i Rødkjærsgade nu ejes af [Redacted] selskab af [Redacted] Rødkjærsgade.

Da den nye ejer formentlig har overtaget de forpligtelser, der påhviler Østervænget 38, har jeg pålenkt at anlægge sag mod Ejendomselskabet 1984 A/S.

Jeg ønsker derfor oplyst, om De også repræsenterer den nye ejer?

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

Adv. fm."

Den 30. juni 1987 skrev udlejers advokat således til sagsøgers advokat:

"Vedr. [Redacted] Jensen - [Redacted] selskab ApS.

Som svar på Deres skrivelse af 23. ds. kan jeg oplyse, at jeg repræsenterer [Redacted] selskab af [Redacted]

Med venlig hilsen

[Redacted signature] Pedersen"

Ved en stævning, som er modtaget på dommerkontoret i Kjeller-

rup den 11. august 1987, har sagsøger herefter nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at betale til sagsøgeren 6.652 kr. 82 øre med tillæg af sædvarlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker. Til støtte for påstanden har sagsøger gjort gældende, at hun har krav på tilbagebetaling af depositum fra- trukket en udgift, som udlejer har haft til Vindum Tømrer- og Snedkerforretning.

Sagsøgte i denne sag, [redacted] selskabet af [redacted] der nu er tinglyst ejer af ejendommen Østervænget 38, A/S, har efter sin endelige påstand under sagen nedlagt påstand om frifindelse. Til støtte herfor har sagsøgte gjort gældende, at sagsøgers krav på tilbagebetaling af depositum er forældet i medfør af lojelovens § 7, stk. 1, 3. pkt.

Under sagen er der afgivet forklaring af [redacted] Pedersen, Rødkjærsbro.

[redacted] Pedersen, Rødkjærsbro, har bl.a. forklaret, at han ejer samtlige aktier i sagsøgte aktieselskab. Så vidt han husker, blev udlejer [redacted] selskab ApS opløst ved skifteretten i Kjellerup den 12. juni 1987, og aktieselskabet overtog samme dag ejendommen Østervænget 38, Rødkjærsbro, fra anpartsselskabet [redacted] ejede en 1/5 af anparterne i [redacted] selskab ApS. Anparterne i dette selskab ejedes af 5 personer, som hver havde 1/5 af anparterne. Han husker ikke, om der i forbindelse med overdragelsen blev indgået en aftale mellem selskaberne om eventuelle krav fra tidligere lejere i ejendommen. Det var [redacted] Pedersen, der stod for den daglige drift af anpartsselskabet, og han leder også den daglige drift af det sagsøgte aktieselskab. Efter sagsøgers fraflytning har der ikke været direkte kontakt mellem ham og sagsøger, men begge har jo i Rødkjærsbro, som er et lille samfund. Han har ikke på noget

tidspunkt regnet med, at sagsøger ville anlægge retssag, idet han

gik ud fra, at aftalen af 9. januar 1986 var gyldig, og at det fulgte af denne, at sagsøger påtog sig den indvendinge vedligeholdelse.

Sagsøger har til støtte for sin påstand bl.a. anført, at hun har krav på at få tilbagebetalt sit depositum, idet den indvendinge vedligeholdelse af lejemålet påhvilede udlejer, som iøvrigt har læbt en eventuel rol til at gøre krav gældende, idet fristen i lejelovens § 98, stk. 2 ikke er overholdt, fortolkningen af lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt. er tvivlsom, og enhver tvivl ved fortolkning af lejelovens bestemmelser må komme lejeren tilgode, idet der er tale om en social beskyttelseslov. Det fremgår endvidere af forarbejderne til § 7, stk. 1, 3. pkt., at man med reglen primært har tænkt på hensynet til en godtroende ny ejer, som ikke pludselig skal kunne mødes med krav fra lejere, som er bortflyttet for lang tid siden. [redacted] Pedersen, som har været repræsentant for såvel den tidligere som den nuværende ejer af ejendommen, var hele tiden klar over sagens sammenhæng og vidste, at der kunne komme et krav fra sagsøger. Det må antages, at der reelt er identitet mellem den tidligere og den nuværende ejer af ejendommen.

Sagsøger har, idet det erkendes, at fristen i lejelovens § 98, stk. 2, ikke er overholdt, til støtte for sin påstand alene gjort gældende, at sagsøger i medfør af lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt. er afskåret fra nu at gøre sit krav om tilbagebetaling af depositum gældende overfor sagsøgte, idet denne sag er anlagt mere end 1 år efter, at sagsøger forflyttede ejendommen. Reglen i lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt. er ganske klar. Ordene "sagsanlæg" og "1 år" er helt klare og let definerlige begreber. Der er således ingen fortolknings tvivl vedrørende bestemmelsen. Den tidligere og nuværende ejer af ejendommen er to forskellige juridiske personer, og der er ingen identitet mellem dem. I øvrigt havde hverken den tidligere eller nuværende ejer grund til at regne med, at sagsøger ville anlægge retssag, idet man regnede med, at det fulgte af aftalen af 9. januar 1986, at sagsøger havde den ind-

vendige vedligeholdelsespligt. Sagøger fik allerede den 12. juni 1987 meddelelse om, at ejendommen havde skiftet ejer og havde således god tid til at overholde 1-årsfristen i lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt.

Retten skal udtale:

Reglen i lejelovens § 7, stk. 1, 1. og 2. pkt. er efter sit indhold en undtagelse fra hovedreglen i tinglysningslovens § 1 og medfører, at lejeres utinglyste rettigheder efter lejeloven og krav ifølge de aftaler, som er nævnt i 2. pkt., ikke kan ekstermineres af kreditorer eller af købere af udlejningsejendomme, som tinglyser deres ret i god tro.

Retten finder, at reglen i lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt., som blev indført ved lov nr. 609 i 1983, må forstås som en tidsmæssig begrænsning af undtagelsesreglen i stk. 1, 1. og 2. pkt. Dette indebærer, at en lejers krav efter stk. 1, 1. og 2. pkt., ikke længere er gyldige mod enhver uden tinglysning, hvis retssag ikke er anlagt inden 1 år fra lejeforholdets ophørstidspunkt, således at de nævnte krav efter dette tidspunkt er ude af eksistensen i samme omfang som en lejers aftalte videregående rettigheder, jfr. lejelovens § 7, stk. 2, sammenholdt med tinglysningslovens § 1.

Retten lægger hoved i første række vægt på sammenhængen i lejelovens § 7. Retten har endvidere lagt vægt på, at det i forarbejderne (folketingsudvalgets betænkning) til reglen i lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt., synes forudsat, at der er tale om en tidsmæssig begrænsning af den undtagelse fra tinglysningslovens hovedregel, som fremgår af § 7, stk. 1, 1. og 2. pkt. Det udtales således i folketingsudvalgets betænkning bl.a.: ".....lejeretten er på lige fod med en servitut en byrde, der hviler på ejendommen. Modstykket til denne adgang til for en udlejer at sætte en anden skyldner - en ny udlejer - i sit sted er, at den pågældende nye udlejer indtræder i forpagterens forpligtelser over for lejerne. Dette hovedprincip tryk-

des udelukkende af ekstinktionsreglerne i tinglysningslovens § 1, hvorfra der igen gøres undtagelser med hensyn til rettigheder, der er gyldige mod enhver uden tinglysning. Dette er en gentagelse af, hvad der foran er sagt om, at også tinglysningslovens §§ 3 og 4 er undtagelser fra ekstinktionsreglen i § 1. På samme måde er som nævnt lejelovens § 7, stk. 1, en undtagelse fra ekstinktionsmuligheden i tinglysningslovens § 1.

Imidlertid kan der være noget rimeligt i, at en erhverver af en fast ejendom ikke skal kunne mødes med krav fra lejere, som er bortflyttet for lang tid siden. Der føles intet særligt behov for at give lejere, som er fraflyttet for mere end 1 år siden, adgang til pludselig at fremsætte krav overfor en køber af ejendommen, når køberen er i god tro med hensyn til lejerens krav."

Efter det fremkomne under bevisførelsen lægger retten til grund, at [redacted] Pedersen har repræsenteret det sagsøgte selskab ved købet af ejendommen Østervænget 38 i juni 1987, samt at [redacted] Pedersen allerede på dette tidspunkt kendte sagsøgeres lejeaftale. Sagsøgte findes som følge heraf ikke at have været i fornøden god tro om sagsøgeres ret, jfr. tinglysningslovens § 1 og § 5, og sagsøget findes herefter ikke efter reglerne i tinglysningsloven og lejelovens § 7 at være afskåret fra at gøre krav om tilbagebetaling af depositum gældende overfor sagsøgte.

Da sagsøgte ikke har gjort andre anbringender gældende, end at sagsøger i medfør af lejelovens § 7 er afskåret fra nu at gøre sit krav gældende, vil sagsøgeres påstand herefter være at tage til følge.

Sagsøgte betaler sagsomkostninger til statskassen som bestemt nedenfor.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Sagsøgte, [redacted] selskabet af [redacted], betaler inden 14 dage til sagsøgeren, [redacted] Jensen, 6.652 kr. 82 øre tillige med sædvanlig procesrente fra den 11. august 1987 til betaling sker og inden samme frist i sagsomkostninger til statskassen 3.500 kr.

Lars Hjorthes
Lars Hjorthes

kst.

Udskriftens rigtighed bekræftes
Dommeren i Kjellerup, den

- 7 APR. 1988