

Lejers insolvens Lessee's insolvency

af MARIA ELISABETH PEDERSEN

I afhandlingen behandles en række af de problemstillinger, som relaterer sig til lejers konkurs og rekonstruktionsbehandling. Indledningsvis præsenteres formålet med reglerne samt tilblivelsen og fortolkningen af disse. Herefter fastslås, at alle lejemål på nær beboelseslejemål inddrages under konkursbehandlingen. Det omtales, at boets stillingtagen til, hvorvidt det skal indtræde i lejemålet, dels vil afhænge af, om lejer har afståelsesret til lejemålet og dels af, hvorvidt boet nødvendigvis må disponere over de lejede lokaler.

Hovedvægten i specialet er lagt på, hvorledes boet kan indtræde i lejers lejemål, og hvad retsvirkningerne af indtræden henholdsvis ikke-indtræden er. Det omtales, at boets adfærd i visse situationer kan sidestilles med en erklæring om at ville indtræde. Som eksempel nævnes, at boet fortsætter den i lokalerne værende virksomhed. På baggrund af retspraksis konkluderes, at det alene er boets aktive benyttelse af lejemålet, der vil medføre indtræden. Indtræder boet ikke, har man i retspraksis lagt til grund, at boet har en vis tid til at få lokalerne ryddet. I relation hertil fastslås, at boet ikke har nogen pligt til at rømme det lejede, og det berøres, at udlejer efter omstændighederne kan få boet udsat ved en umiddelbar fagedforretning.

Herefter omtales, at boet ifølge KL § 61 kan opsigte lejeaftalen med sædvanligt eller rimeligt varsel.

Endelig behandles, hvorledes lejer ifølge de nye regler i KL §§ 12 n-12 u om rekonstruktion kan videreføre lejeaftaler. Reglerne tager udgangspunkt i KL's kap. 7, men det særlige ift. konkurs er, at lejer har mulighed for at videreføre ophævede lejeaftaler. Af væsentlig betydning er også, at en lejeaftale efter indførelsen af de nye regler kan opsiges med en måneds varsel både i konkurs og rekonstruktion.

Indholdsfortegnelse

Forkortelser	1
1. Indledning	4
1.1. Problemformulering	4
1.2. Afgræsning	4
1.3. Systematik	4
1.4. Metode.....	5
2. Tilblivelse, formål og fortolkning	5
2.1. Tilblivelse	5
2.2. Formål.....	5
2.3. Fortolkning	6
3. Hvilke typer lejemål inddrages under konkursbehandlingen?	7
3.1. Erhvervslejemål	7
3.2. Beboelseslejemål	8
3.3. Andelsboliger og lignende	8
3.4. Blandede lejemål	9
3.5. Umiddelbare retsvirkninger af, at et lejemål er omfattet af konkursmassen.....	9
4. Hvornår vil boet have interesse i at indtræde i et lejemål?	10
4.1. Afståelsesret	11
4.2. Benyttelse af lokalerne	11

5. Boets indtræden	12
5.1. Hvordan indtræder boet?	12
5.1.1. Indtræden ved erklæring	12
5.1.1.1. Svarfrist.....	12
5.1.1.2. Temporær massekravshæftelse	12
5.1.2. Stiltiende indtræden	13
5.1.2.1. Hjemmelsspørgsmålet.....	13
5.1.2.2. Indledende om stiltiende indtræden	14
5.1.2.3. Retspraksis	14
5.1.2.4. Analyse	16
5.1.2.4.1. Boets fortsættelse af den i lokalerne værende virksomhed	16
5.1.2.4.2. Boet forsøger at udnytte en afståelsesret.....	18
5.1.2.4.3. Betaling af leje	18
5.1.2.4.4. Anden benyttelse af lokalerne	19
5.1.2.4.5. Boet undlader at rydde lokalerne.....	21
5.1.2.4.6. Erstatning	22
5.1.2.5. Hvornår kan udlejer få boet udsat ved en umiddelbar fogedforretning?.....	23
5.1.2.5.1. Udsættelse forudsætter, at lejemålet er ophævet	23
5.1.2.5.2. Frist for rydning af lokalerne.....	24
5.1.2.5.3. Ingen frist for rydning af lokalerne	24
5.1.2.5.4. Tilbageholdsret.....	24
5.2. Retsvirkninger af boets indtræden	25
5.2.1. De almindelige konsekvenser af boets indtræden	25
5.2.2. Særligt vedrørende løbende ydelser	25
5.2.2.1. Erstatningskrav.....	26
5.2.3. Opsigelse af lejeaftaler	27
5.2.4. Boets pligt til sikkerhedsstillelse.....	27
6. Boets ikke-indtræden	27
6.1. Hvornår indtræder boet ikke?	27
6.1.1. Omstændigheder, der udelukker indtræden	28
6.1.1.1. Ophævede lejeaftaler.....	28
6.1.1.2. Opsagte lejeaftaler	29
6.1.1.3. Misligholdte lejeaftaler.....	29
6.2. Retsvirkninger af boets manglende indtræden	29
6.2.1. Udlejers hæveadgang.....	29
6.2.2. Udlejers erstatningskrav	29
7. Konkursregulering	30
7.1. Indledende om fastlæggelse af anvendelsesområdet.....	30
7.2. Hvornår og hvordan kan opsigelse ske?	31
7.3. Begyndelsestidspunktet for varslet	31
7.4. Varslets længde.....	32
7.5. Nærmere om retsvirkningerne af konkursregulering.....	35
7.6. Erstatning for opsigelse	35
8. Rekonstruktionsbehandling	36
8.1. Reglerne om konkurs som udgangspunkt	36
8.2. Videreførelse af lejeaftaler	37
8.2.1. Hvordan videreføres lejeaftaler?.....	37
8.2.2. Videreførelse af ophævede lejeaftaler.....	37
8.2.3. Svarfrist	38
8.2.4. Opsigelse af lejeaftaler	38
8.3. Retsvirkninger af videreførelse.....	39

8.3.1. De almindelige konsekvenser af videreførelse	39
8.3.2. Særligt vedrørende løbende ydelser	39
8.3.3. Særligt vedrørende erstatningskrav i tilfælde af opsigelse	39
8.3.4. Bortfald af beføjelser	39
8.4. Retsvirkninger af manglende videreførelse	40
8.5. Rekonstruktionsregulering	40
8.5.1. Fastlæggelse af anvendelsesområdet	40
8.5.2. Erstatning for opsigelse	41
9. Konklusion	41
Litteraturliste	43
Domsregister	45

Forkortelser

ABL	Andelsboligforeningslov (lbkg. nr. 960 af 19/09 2006)
AFTL	Aftalelov (lbkg. nr. 781 af 26/08 1996)
bet.	Betænkning
BRL	Boligreguleringslov (lbkg. nr. 962 af 11/8 2010)
EL	Erhvervslejelov (lov nr. 934 af 20/12 1999)
FT	Folketingstidende
KL	Konkurslov (lbkg. nr. 1259 af 23. oktober 2007 som ændret ved lov nr. 1336 af 19. december 2008, lov nr. 1265 af 16. december 2009, lov nr. 536 af 26. maj 2010 og lov nr. 718 af 25. juni 2010)
KL af 1872	Konkurslov af 1872 (lov nr. 51 af 25. marts 1872)
lbkg.	Lovbekendtgørelse
LL	Lejelov (lbkg. nr. 963 af 8/11 2010)
RPL	Retsplejelov (lbkg. nr. 1053 af 29/10 2009)

1. Indledning

Erhvervslejemål hører til de kontraktforhold, der har stor økonomisk betydning for udlejer og lejer. Lejen vil derfor også høre til de krav, som vejer tungt i boets økonomi og som påkalder sig særlig opmærksomhed fra bostyrets side. Lejers insolvens vil ligeledes kunne få stor betydning for udlejer, der ofte kommer til at stå tilbage med et økonomisk efterslæb. Som følge heraf er det vigtigt, at udlejer reagerer så hurtigt som muligt over for konkursboet og reagerer rigtigt, idet han herved ofte kan begrænse sit tab.

Forud for et konkursdekret går ofte en rekonstruktionsbehandling, idet formålet med en rekonstruktionsbehandling er at give skyldneren tid til at undersøge mulighederne for at fortsætte/afvikle virksomheden uden konkursbehandling.

1.1. Problemformulering

Formålet med dette speciale er at belyse nogle af de problemer, som knytter sig til lejers konkurs og rekonstruktionsbehandling for herved at klarlægge den nugældende retstilstand. Særligt er det fundet af interesse at undersøge, hvornår og hvordan boet kan indtræde i skyldnerens lejemål, og hvad retsvirkningerne af henholdsvis indtræden og ikke-indtræden er. Endvidere vil det blive søgt belyst, hvornår boet kan konkursregulere skyldnerens lejeaftaler, og hvornår skyldner ifølge de nye regler om rekonstruktion kan videreføre indgåede lejeaftaler.

Reglerne i KL kap. 7 om boets indtræden må siges at leve en tilbagetrukket tilværelse, idet der kun findes enkelte (offentliggjorte) domme herom. Forklaringen herpå er formentlig, at parterne i langt de fleste tilfælde aftaler sig til rette. Når en nærmere behandling af reglerne i kap. 7 alligevel er fundet relevant, skyldes det, at en fastlæggelse af reglernes præcise indhold har stor betydning, hvis sagen alligevel skulle ende hos domstolene. Samtidig vil en nærmere fastlæggelse af reglernes indhold have stor betydning for, hvordan boet henholdsvis udlejer skal forholde sig i de tilfælde, hvor lejer er insolvent.

1.2. Afgrænsning

Selvom både lejer og udlejer kan komme i økonomiske vanskeligheder, begrænses specialet til lejers konkurs og rekonstruktionsbehandling. Baggrunden herfor er, at udlejers konkurs og rekonstruktionsbehandling kun sjældent får varig og alvorlig betydning for lejer, da dennes rettigheder efter lejelovene er gyldige mod enhver uden tinglysning, jf. EL § 6 (og LL § 7), og derfor også skal respekteres af et konkursbo og af den, der køber ejendommen af boet.¹

1.3. Systematik

Rekonstruktionsbehandling er ikke et obligatorisk forstadium til konkurs, og der er således heller ikke efter de nye rekonstruktionsregler noget til hinder for, at konkurs dekretes som den umiddelbare følge af lejers økonomiske vanskeligheder. Er der indgivet en begæring mod lejer, kan denne dog – i hvert fald i første omgang – afværge konkursen ved at indgive begæring om rekonstruktionsbehandling. En evt. rekonstruktionsbehandling vil således tidsmæssigt altid finde

¹ Hvis lejer ifølge kontrakten har rettigheder, der stiller ham bedre end EL's (og LL's) regler, og/eller hvis der er aftalt depositum eller forudbetalt leje på mere end ½ års leje, skal lejekontrakten dog tinglyses, for at disse videregående rettigheder er beskyttede mod udlejers konkursbo og aftaleerhververe. Lejers tinglyste videregående rettigheder vil være beskyttede på deres plads i prioritetsordenen.

sted inden konkurs. Da bestemmelserne om rekonstruktionsbehandling tager udgangspunkt i reglerne om gensidigt bebyrdende aftaler i konkurs, er det dog af fremstillingsmæssige grunde valgt først at behandle lejers konkurs.

1.4. Metode

I specialet anvendes en traditionel retsdogmatisk metode til fastlæggelse af retsstillingen inden for det behandlede emne. Den retsdogmatiske metodes formål er at beskrive, fortolke/analysere og systematisere gældende ret.

2. Tilblivelse, formål og fortolkning

2.1. Tilblivelse

Reglerne i kap. 7 (§§ 53-63)² blev som resultat af et mangeårigt reformarbejde indført ved lov nr. 298 af 8. juni 1977. Loven trådte i kraft den 1. april 1978, og den afløste de hidtil gældende regler om gensidigt bebyrdende aftaler i lov nr. 51 af 25. marts 1872. Lov nr. 298 af 8. juni 1977 bygger på slutbetænkning (her kaldet bet. 606), som indeholdt udkast til lov om konkurs og akkord. §§ 53-61 svarer til betænkningens udkastets §§ 51-59, mens §§ 62 og 63 om leje- og arbejdsaftaler er væsentlig ændret ift. udkastets §§ 60-61.³

På grundlag af Konkursrådets betænkning nr. 1512/2009 (her kaldet bet. 1512) blev der ved lov nr. 718 af 25. juni 2010 gennemført en gennemgribende nyordning af reglerne om rekonstruktion, hvorved reglerne om anmeldt betalingsstandsning og tvangsakkord blev ophævet og erstattet af et regelsæt om en enstrengt proces, kaldet rekonstruktionsbehandling. Reglerne sigter mod at forbedre mulighederne for at videreføre midlertidigt insolvente, men levedygtige virksomheder, og de forventes at træde i kraft senest den 1. marts 2011.⁴ Grundlaget for specialet vil derfor være KL i den skikkelse, hvori den vil gælde, når justitsministeren sætter loven i kraft.

Ved loven er der blevet indsat et nyt afsnit IA og foretaget ændringer og redaktionelle tilpasninger i bl.a. §§ 55, stk. 3, 56, stk. 2 og 61, stk. 3. Op til 2010-loven var det i øvrigt ikke reguleret i KL, hvorledes gensidigt bebyrdende aftaler var stillet i anmeldt betalingsstandsning eller tvangsakkord,⁵ men ved 2010-loven er der i §§ 12n-12u blevet indført bestemmelser om skyldnerens mulighed for at videreføre gensidigt bebyrdende aftaler. Bestemmelserne tager udgangspunkt i §§ 53, 55-58 60, 61 og 63, men således at flere af reglerne har en særlig udformning ift., hvad der gælder i konkurs.

2.2. Formål

Reglerne i kap. 7 er indført for at tilgodese to hovedformål:⁶

For det første skal konkursboet have mulighed for at indtræde i skyldnerens gensidigt bebyrdende aftaler, jf. §§ 55-59.⁷ Baggrunden herfor er, at det kan have stor betydning for boets økonomiske

² Er der i det følgende ikke anført noget foran bestemmelserne, vil der være tale om KL.

³ Når der i litteraturen og retspraksis henvises til forarbejderne til §§ 53-61, er det altså en henvisning til bemærkningerne til bestemmelserne i bet. 606 og ikke til lovbemærkningerne i FT.

⁴ Jf. Konkursloven med kommentarer, s. 80 og 130 ff.

⁵ At de nuværende regler ikke indeholder regler om skyldnerens videreførelse af gensidigt bebyrdende aftaler er i og for sig logisk nok, idet skyldner frit kan bringe rekonstruktionen til ophør. På den baggrund kan det ikke være rimeligt, at en medkontrahent skulle kunne "tvinges" til at fortsætte et løbende aftaleforhold.

⁶ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 1.

⁷ Reglerne i kap. 7 er en undtagelse fra den almindelige obligationsretlige regel om, at en medkontrahent ikke skal tåle, at den anden parts forpligtelse overføres til tredjemand.

stilling, om det er i stand til at gennemføre disse kontrakter, idet det herved vil have mulighed for at opnå såvel dækning for allerede afholdte udgifter som fortjeneste.⁸ Særligt for så vidt angår boets indtrædelsesadgang i skyldnerens lejekontrakter, anføres i betænkningen:

”Kunne boet ikke fortsætte lejemålet om skyldnerens forretningslokaler, ville det jævnligt være umuligt at opretholde skyldnerens virksomhed med salg eller gradvis afvikling for øje. Selv om virksomheden skal standses, behøver boet ofte en vis tid til registrering af aktiver, gennemgang af regnskab og korrespondance, demontering af maskiner og salg af effekterne.”⁹

For det andet følger det af § 61, at boet ikke skal være bundet af de langvarige kontrakter, som skyldneren har bundet sig til, og heller ikke til de erstatningsberegningmæssige konsekvenser af, at retsforholdet afbrydes i utide som følge af skyldnerens konkurs.¹⁰ Reglen gælder udelukkende for vedvarende kontraktforhold.¹¹

Da reglerne i kap. 7 er givet til fordel for skyldnerens konkurskreditorer, er reglerne som udgangspunkt præceptive.¹² Betydningen heraf er, at boet ikke er bundet af aftaler, som fraviger kapitlets bestemmelser til skade for boet, og parterne kan således eksempelvis ikke aftale, at konkurs er hævegrund. Aftaler, som stiller boet *bedre* end kap. 7, er derimod gyldige, og der er ikke noget i vejen for, at boet og udlejer aftaler en anden retsstilling.¹³

2.3. Fortolkning

Ved fortolkningen af de enkelte bestemmelser i kap. 7 skal man for det første være opmærksom på, at reglerne finder anvendelse uanset hvem af parterne, der er gået konkurs. For det andet er reglerne beregnet til at finde anvendelse på vidt forskellige og meget komplicerede retsforhold, hvilket medfører, at mange af bestemmelserne er forholdsvis abstrakt udformet og derfor ofte må undergives visse modifikationer.¹⁴ Som følge heraf fastslår § 53 også, at bestemmelserne i kap. 7 *kun* anvendes, hvis ikke andet følger af *andre lovbestemmelser* eller af *vedkommende retsforholds beskaffenhed*. Når det drejer sig om lejekontrakter, er der dog sædvanligvis ikke noget i vejen for, at et konkursbo indtræder.¹⁵ Som nævnt nedenfor under afsnit 3.4. kan blandede lejemål dog holdes uden for kap. 7 i kraft af § 53, 1. pkt. i de tilfælde, hvor den erhvervsmæssige del ikke har nogen økonomisk interesse for boet.

Som følge af bestemmelsernes abstrakte udformning er det i tilfælde af fortolkningstvivil ikke altid nok kun at kigge på ordlyden af bestemmelserne, og reglerne i kap. 7 må derfor ofte fortolkes efter forarbejderne. Fortolkning af bestemmelserne kan ske enten ud fra et konkursretligt eller et kontraktretligt udgangspunkt. Udgangspunktet afspejler den enkelte kreditors interesse eller kreditorernes (boets) fælles interesse.¹⁶ Som beskrevet ovenfor i afsnit 2.2. er hovedformålet med bestemmelserne boets indtrædelsesret og muligheden for konkursregulering, hvorfor der ikke er tvivl om, at reglerne i kap. 7 først og fremmest er regler, der giver boet rettigheder ift. medkontrahenten. Dette understøttes også af, at reglerne som nævnt er præceptive til fordel for boet. Som følge heraf bør bestemmelserne i kap. 7 som udgangspunkt fortolkes ud fra et konkursretligt synspunkt. Dette betyder imidlertid ikke, at bestemmelserne altid skal fortolkes ud

⁸ Jf. bet. 606, s. 119.

⁹ Jf. bet 606, s. 135.

¹⁰ Jf. bet. 606, s. 131 f.

¹¹ Vedvarende er et retsforhold både, hvor aftalen løber videre, indtil den opsiges, og hvor aftalen er indgået for en bestemt tidsperiode.

¹² Det fremgår modsætningsvis af § 55, stk. 2, 2. pkt. og § 57, stk. 3, 2. pkt., at bestemmelserne er præceptive, jf. bet. 606, s. 121.

¹³ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 3.

¹⁴ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 3.

¹⁵ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 23.

¹⁶ Jf. Konkursregulering, s. 19 ff.

fra et konkursretligt synspunkt, idet også andre hensyn kan tillægges betydning. Således fremgår det af § 61, stk. 2, 1. pkt. og § 61, stk. 3 om henholdsvis medkontrahentens opsigelsesadgang og muligheden for at få tilkendt erstatning, at der ikke udelukkende er tale om at varetage boets interesser. Også § 62 viser, at medkontrahentes interesser er søgt varetaget.

3. Hvilke typer lejemål inddrages under konkursbehandlingen?

En første forudsætning, for at bestemmelserne i kap. 7 i det hele taget kan anvendes, er, at det pågældende aktiv inddrages under konkursbehandlingen. KL kap. 5 angiver, hvilke aktiver der indgår i konkursboet. Ifølge hovedreglen i § 32 omfatter konkursen lejerens formue ved afsigelsen af konkursdekretet, og hvad der under konkursen tilfalder ham. § 32 skal sammenholdes med § 36, hvorefter aktiver, hvori udlæg for skyldnerens gæld ikke kan foretages, *kun* indgår i konkursmassen, når dette *særligt* er bestemt. Dette indebærer, at der som udgangspunkt er identitet mellem genstanden for udlæg og konkurs, således at bestemmelser i lovgivningen om at der ikke kan foretages udlæg i aktivet automatisk indebærer, at aktivet heller ikke kan inddrages i konkursmassen, medmindre der er særlig hjemmel for det modsatte.¹⁷ En sådan hjemmel findes i kap. 7 om boets adgang til at overtage skyldnerens uopfyldte gensidige aftaler.

3.1. Erhvervslejemål

Ifølge definitionen i EL § 1, stk. 1 benævnes ”erhvervslejemål” i almindelighed som leje af lokaler udelukkende til *andet end beboelse*. Betegnelsen dækker således ikke kun over lokaler udlejet til erhvervsmæssig brug, men omfatter også leje af lokaler, der ikke udnyttes erhvervsmæssigt, men f.eks. anvendes til ideelle, religiøse, velgørende formål og lignende. Som eksempel kan nævnes lejemål med anvendelse som børnehave, til undervisningsformål eller sportsaktiviteter.¹⁸ Også lejeaftaler om stalde, garager, opbevarings- og hobbyrum, der ikke er accessoirer til en beboelseslejlighed, må betegnes som erhvervslejemål.

Erhvervslejemål indgår ubetinget i konkursmassen, selvom der ikke er afståelsesret.¹⁹ Dette er forudsat flere steder i bet. 606,²⁰ og følger også forudsætningsvis af § 62²¹ sammenholdt med § 37 modsætningsvis. Det er endvidere fast antaget hos domstolene, at erhvervslejemål inddrages, jf. de refererede afgørelser under afsnit 5.1.2.3. Da erhvervslejemål som nævnt ubetinget inddrages, er det derfor også uden betydning for inddragelsen, om der er tale om lejemål til brug for en virksomhed, som boet ikke kan fortsætte. Til illustration heraf kan nævnes U 1983.98 H, hvor en læges almene lægepraksis kunne inddrages som et aktiv i lægens konkursbo. Det er endvidere uden betydning for inddragelsen, at skyldneren ikke har nået at tiltræde lejemålet inden konkursen.²²

¹⁷ Ifølge bet. 606, s. 102, taler de sociale hensyn mv., der ligger bag reglerne om udlægsfritagelse normalt i lige så høj grad for, at aktiverne holdes uden for konkursboet. Såfremt konkursmassen omfattede mere end det, der kan gøres til genstand for udlæg, ville dette kunne medføre, at kreditorerne i videre omfang forsøgte at fremkalde konkurs frem for at iværksætte individualforfølgning.

¹⁸ Se note 6 i Karnov til EL § 1.

¹⁹ Dette er på trods af, at udlæg ifølge § 36 må forstås som udlæg til forauktionering, hvorfor inddragelse af et erhvervslejemål med henblik på forauktionering vil forudsætte tilstedeværelsen af en afståelsesret, jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 6 f. Såfremt lejer ikke har været tillagt afståelsesret, vil boet, i tilfælde af at det indtræder, være afskåret fra at afstå lejemålet til tredjemand.

²⁰ Jf. bet. 606, s. 104 og s. 135.

²¹ Se Konkursregulering, s. 224, Erhvervslejeret, s. 361 og Konkursret, s. 76.

²² Jf. bet. 606, s. 136.

3.2. Beboelseslejemål

En undtagelse fra reglen i § 36 findes i den præceptive regel i § 37 om inddragelse under boet af lejemål af hus eller husrum,²³ der tjener til bolig for lejer. Det fremgår indirekte af bestemmelsen, at sådanne lejemål som udgangspunkt ikke inddrages. Inddragelse kan dog ske efter krav fra bostyret eller enkelte kreditorer, ”...når dette efter skifterettens skøn findes rimeligt begrundet i boets økonomiske interesse...”, jf. § 37. Ved afgørelsen heraf må skifteretten først og fremmest se på, hvor stort et beløb der i sidste ende vil tilfalde boet – ved frigørelse af indskud og depositum – hvis dette får adgang til at ophæve lejemålet. Har udlejer modkrav for vedligeholdelse eller istandsættelse, kan der tages hensyn hertil. Loven angiver ikke nogen værdigrænse, men betænkningen nævner beløb på 20.000 kr. i 1971 som tilstrækkeligt til inddragelse.²⁴ En økonomisk interesse vil formentlig sjældent være til stede, idet udlejer ifølge LL § 34, stk. 1 (og BRL § 6, stk. 1) højst kan kræve, hvad der svarer til et halvt års leje, hvorfor depositummet oftest vil blive spist op af udlejerens krav i henhold til flytteopgøret.²⁵ Realindholdet i § 37 er således, at lejer trods konkursen umiddelbart bevarer råderetten over sin bolig.²⁶ Boet kan dog også have en interesse i at opsiges et boliglejemål i de tilfælde, hvor lejer har krav på en større godtgørelse for forbedringer, jf. LL §§ 62 a og 63.

Ved rimelighedsbedømmelsen må der ligeledes tages hensyn til lejers mulighed for at skaffe sig og sin familie anden passende bolig.²⁷ Lejer har ikke rimeligt krav på at kunne få en bolig af tilnærmelsesvis samme karakter som den hidtidige, og inddragelse er ikke betinget af, at lejeren har konkret mulighed for en anden bolig, eller af at boet kan anvise en.²⁸ Skønnes det rimeligt, kan der dog blive tale om, at boet stiller et passende beløb til rådighed som indskud eller forudbetaling af leje i et mindre kostbart lejemål. Til illustration heraf kan nævnes U 1990.684 V, hvor inddragelse af en andelslejlighed blev betinget af, at boet udbetalte 10.000 kr. til lejer til anskaffelse af en ny bolig og U 2001.1600 V, hvor lejer fik overladt 15.000 kr. til brug til indskud eller lignende ved leje af anden bolig.

Såfremt beboelseslejligheden inddrages, gælder reglerne i kap. 7 om opsigelse af lejemålet, jf. § 37, stk. 2. Holdes lejers lejlighed uden for boet, løber lejekontrakten derimod videre uden konkursregulering af opsigelsesadgang og – varsel og i det hele uanfægtet af konkursen.

3.3. Andelsboliger og lignende

Der var tidligere tvivl om, hvorvidt en andel i en andelsboligforening kunne inddrages i konkursboet. Dette skyldes, at det indtil lov nr. 216 af 31. marts 2004 direkte var anført i § 37, at denne tillige omfattede en ”*boligret, der beror på andel eller aktiebesiddelse.*” I forbindelse med indførelse af regler om pant i andele i andelsboliger blev denne passus taget ud af loven, og den nuværende affattelse af § 37 indebærer sammen med ophævelsen af udlægsforbuddet i ABL § 6 a, at en andel i en andelsboligforening mv. som udgangspunkt indgår i konkursmassen, medmindre andelen er undtaget fra udlæg i medfør af RPL § 509, stk. 2 om transgbeneficiet.

²³ Ordene ”hus eller husrum” er hentet fra LL § 1. Er der tale om leje af hus eller husrum, er det underordnet, hvilken nærmere karakter lokaliteterne har. Udleje af parcelhuse (villaer), rækkehuse, ejerlejligheder, sommerhuse og kolonihavehuse falder således klart inden for lejelovgivningen, og er dermed omfattet af § 37, jf. Lejeret 1, s. 31.

²⁴ Jf. bet. 606, s. 104. Det nævnes i bet. 1421, s. 230, at beløbet i nutidsværdi svarer til ca. 110.000 kr. Da betænkningen er fra 2002, må det i dag formodes, at der kræves et endnu højere beløb, før lejemålet kan inddrages.

²⁵ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 7 f.

²⁶ Der ses således heller ingen eksempler i retspraksis på, at bestemmelsen er blevet anvendt.

²⁷ Jf. bet. 606, s. 104 f.

²⁸ At boet ikke har pligt til at anvise en anden bolig følger også af U 2001.1600 V, hvor inddragelse af skyldnerens andelslejlighed ikke var betinget af, at boet kunne anvise skyldneren en anden bolig.

Som rettesnor for hvornår en andel kan overvejes inddraget i boet, kan henvises til U 2005.3043 Ø, hvor en andelslejlighed på 62 m², hvis nettoværdi udgjorde ca. 41.000 kr., var undtaget fra udlæg, og U 2005.3067 Ø, hvor der ikke blev gjort udlæg i en andelsbolig på 72 m² med en andelsværdi på 59.000 kr. I U 2007.2517 Ø blev der imidlertid foretaget udlæg i en andelsbolig på 48 m² med en andelsværdi på 283.000 kr.

3.4. Blandede lejemål

Blandede lejemål defineres som udleje ved samme kontraktforhold - dels af beboelseslejlighed, dels af lokaliteter til andet end beboelse.²⁹ Ved vurderingen af om der foreligger et blandet lejemål, må man se på parternes udformning af lejekontrakten.³⁰ Undertiden vil der til en beboelseslejlighed være knyttet pulterrum og lignende i f.eks. en kælder eller på et loft. Sådanne rene accessoirer medfører ikke, at det lejede dermed er omfattet af reglerne om blendede lejemål. I de tilfælde hvor et lejemål om beboelseslejlighed tillige omfatter garage, foreligger der dog et blandet lejemål.³¹

Blandede lejemål har lejeretligt status som beboelseslejemål,³² jf. LL § 3 og EL § 1, og ordlyden af § 37 synes umiddelbart at tale for, at disse kun inddrages under konkursbehandlingen efter skifterettens bestemmelse, da de tjener til bolig for lejer. Til trods for dette er der dog enighed i litteraturen om, at blendede lejemål uden videre anses for at være omfattet af konkursmassen.³³ Dette harmonerer også med bemærkningerne til lovudkastets § 60, idet det følger heraf, at boet må indtræde i hele lejemålet i de tilfælde, hvor et blandet lejemål ikke kan adskilles.³⁴ Selvom KL blev vedtaget med § 62 i stedet for § 60, kan anvendelsesområdet for bestemmelsen ikke anses at være ændret, da afgrænsningen både i udkastet og § 62 er ”fast ejendom... til brug for [skyldnerens] erhvervsvirksomhed.” At boet skal indtræde i hele kontrakten, må også anses begrundet i princippet om kontraktens enhed, ifølge hvilket princip den ene part ikke ved opsigelse eller ophævelse ensidigt kan bringe aftalen til ophør udelukkende for *enkelte dele af en aftale*.³⁵

Ud fra ovenstående må det derfor konkluderes, at blendede lejemål skal behandles som rene erhvervslejemål. I de tilfælde hvor erhvervsdelen er uden praktisk eller økonomisk betydning for boet, kan lejemålet dog muligvis *i sin helhed* holdes uden for konkursmassen med hjemmel i § 53, 1. pkt.³⁶

3.5. Umiddelbare retsvirkninger af, at et lejemål er omfattet af konkursmassen

KL's regler om konkursbehandling kan betragtes som regler om automatisk debitorskifte. Ifølge § 29 mister skyldneren ved afsigelse af konkursdekretet retten til at råde over sin formue med virkning for konkursboet, og råderetten overgår samtidig til konkursboet. For inddragelse af lejemål under konkursbehandlingen indebærer dette, at boet fra konkursdekretets afsigelse overtager lejerens rettigheder til at disponere over lejemålet og opsiges dette. Virkningen af inddragelsen er

²⁹ Jf. Lejeret 1, s. 34.

³⁰ Den *aktuelle, faktiske benyttelse* har derfor ingen betydning for, om der foreligger et blandet lejemål, jf. bemærkningerne i note 17 i Karnov til LL § 3.

³¹ Jf. bemærkningerne i note 17 i Karnov til LL § 3.

³² Dette indebærer, at det ikke er EL's regler, men LL's, der regulerer forholdet mellem boet og udlejer, hvis boet indtræder.

³³ Se bl.a. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 9, Erhvervslejeret, s. 361, Konkursret, s. 59 og Konkursloven med kommentarer, s. 412.

³⁴ Jf. bet. 606, s. 135.

³⁵ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 9 og 31.

³⁶ Jf. Erhvervslejeret, s. 361 og Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 9. At de blendede lejemål i disse tilfælde kan holdes uden for konkursmassen, synes velbegrundet. Forestiller man sig eksempelvis, at boet vælger at inddrage et lejemål bestående af en beboelseslejlighed og en garage under konkursmassen, men ikke ønsker at indtræde, vil dette give udlejer mulighed for at hæve lejeaftalen, jf. § 58, stk. 1. Et sådant resultat ville ikke være foreneligt med hensynet til lejer, når henses til den ubetydelige økonomiske værdi for boet.

derimod ikke automatisk, at boet indtræder som masseskyldner i lejeaftalen, jf. § 55, stk. 1, og § 56, men ifølge § 55, stk. 2 kan udlejeren kræve stillingtagen hertil, og i benægtende fald hæve lejemålet efter § 58. Boets adgang til at indtræde i lejeaftalen og virkningerne heraf omtales nærmere i afsnit 5.

4. Hvornår vil boet have interesse i at indtræde i et lejemål?

Efter § 55, stk. 1 er det boet, der bestemmer, hvorvidt det vil indtræde i lejers lejemål. Valgmuligheden bør anvendes til optimering af boets position og afgørende for, om boet bør indtræde, er først og fremmest, om det må anses for økonomisk rentabelt, således at dispositionen i sidste ende kommer kreditorerne til gode i form af forhøjet dividende.

I betænkningen anføres, at boet i langt de fleste tilfælde vil ønske at indtræde i skyldnerens lejekontrakter.³⁷ Dette understøttes af, at lovudkastets § 60 indeholdte en regel om, at boet automatisk indtrådte i skyldnerens lejeaftaler, medmindre boet senest 4 uger efter dekretets afsigelse erklærede ikke at ville indtræde. I det endelige lovforslag valgte man at gå bort fra reglen om automatisk indtræden, idet man fandt, at spørgsmålet om boets indtræden i lejeaftaler som udgangspunkt vil kunne bedømmes efter de almindelige bestemmelser om indtræden i kontrakter.³⁸ Derimod omtales intet om, at boet i langt de fleste tilfælde vil ønske at indtræde, og man fristes derfor til at spørge, om boet rent faktisk vil ønske at indtræde i ”langt de fleste tilfælde.” Når henses til de i afsnit 5.2. omtalte retsvirkninger af boets indtræden og den nedenfor i afsnit 4.2. omtalte mulighed for, at boet i stedet forhandler sig til rette med udlejer, kan det ikke antages, at boet som oftest vil vælge at indtræde i skyldnerens lejeaftaler. Derimod vil boets afgørelse af, om det ønsker at indtræde altid bero på en konkret vurdering af lejemålet, vilkårene og størrelsen af en evt. restance. Som nævnt under afsnit 5.2.3. vil indførelsen af reglen i § 55, stk. 3 dog betyde, at det ikke længere koster så meget for boet at indtræde, hvorfor boet formentlig ikke vil have så store betæneligheder ved at indtræde som tidligere.

Vælger boet at indtræde i lejeaftalen, er det forpligtet til at indtræde i lejeaftalen i sin helhed. Hvis et lejemål, der er udlejet til både bolig og erhverv (et blandet lejemål), ikke kan adskilles, må boet derfor indtræde i hele lejemålet.³⁹ Selvom en opdeling fysisk er mulig, således at erhvervsdelen indgår i boet, mens boligdelen fortsættes af lejer, er udlejer dog ikke forpligtet til at acceptere dette.⁴⁰ Boet har endvidere ikke mulighed for at indtræde i lejemålet i en begrænset periode.⁴¹ Da boet ofte har brug for lejemålet i et stykke tid, men da det samtidig vil være uhensigtsmæssigt, hvis det hæfter på massekravniveau for den resterende kontraktmæssige lejeperiode, vil kurators stillingtagen til hvorvidt boet skal indtræde, derfor dels afhænge af om lejer har afståelsesret til lejemålet og dels af, hvorvidt boet nødvendigvis må disponere over de lejede lokaler.

³⁷ Jf. bet. 606, s. 136.

³⁸ Jf. FT 1976/77, 2. saml., tillæg A, sp. 386.

³⁹ Jf. bet. 606, s. 135.

⁴⁰ Jf. Erhvervslejeret, s. 366.

⁴¹ I Konkursregulering s. 247 ff., giver Sommer Jensen udtryk for den holdning, at der bør være mulighed for, at boet kan indtræde og herefter opsiges kontrakten på massekravniveau. Når henses til at reglerne i kap. 7 er bygget op omkring boets ret til at indtræde i skyldnerens kontrakter for at sikre bedst mulig dækning til kreditorerne, og når samtidig henses til, at der kan være situationer, hvor boet vil være nødsaget til at undlade at indtræde, fordi en indtræden vil være forbundet med for store hæftelser på massekravniveau, synes holdningen anerkendelsesværdig.

4.1. Afståelsesret

Ved afståelsesret forstås en lejers ret til at lade en anden lejer succedere i rettigheder og pligter efter en gældende lejekontrakt.⁴² Medmindre der i lejekontrakten er taget forbehold for ændringer ved lejerskifte, indtræder en ny lejer i lejemålet på uændrede vilkår, og udlejer kan således ikke kræve nye lejevilkår over for den nye lejer. Ifølge EL § 55, stk. 1 har lejer afståelsesret, medmindre andet er aftalt.⁴³

En afståelsesret kan være værdifuld for boet i flere henseender. Bl.a. kan boet udnytte afståelsesretten til at overdrage lejers virksomhed som going concern eller til at indkassere gevinsten ved, at der er tale om et attraktivt lejemål. Et lejemål kan være attraktivt både i de tilfælde, hvor lejemålet har en god beliggenhed, og hvor der foreligger særligt gunstige lejevilkår.⁴⁴ Afståelsesretten indskrænkes ikke af konkursen, og udlejer kan således ikke modsætte sig, at konkursboet indtræder i lejemålet i en overgangsperiode med henblik på afståelse af lejemålet/en igangværende virksomhed, der drives fra lejede lokaler.⁴⁵ Boet har dog alene afståelsesret på samme vilkår, som lejer selv havde, og udlejer kan således uanset om afståelse sker efter EL § 55 eller LL § 74 a modsætte sig afståelse, hvis afståelse sker til en anden branche, eller hvis han har vægtige grunde til at modsætte sig afståelsen.⁴⁶

4.2. Benyttelse af lokalerne

Ved vurderingen af om boet skal indtræde i lejekontrakten, vil det endvidere være af betydning, om boet har behov for at kunne disponere over de lejede lokaler i en kortere eller længere periode. Dette kan komme på tale, hvis boets aktiver befinder sig i lokalerne, og kurator ikke har mulighed for at flytte aktiverne eller få dem solgt. Endvidere kan der være tale om, at boet finder det mest rentabelt at færdiggøre en igangværende produktion eller at overdrage den virksomhed, som drives fra de lejede lokaler som going concern.

Boet har typisk kun interesse i at råde over lokalerne i en begrænset periode, og kurator må derfor vurdere, om det kan betale sig at indtræde i lejemålet, når henses til, at lejkravet fra konkursdekretets afsigelse er massekrav, jf. § 56, stk. 2, og når samtidig henses til, at boet er nødsaget til at betale en evt. lejerestance, idet udlejer ellers har adgang til at ophæve lejemålet som misligholdt, jf. § 58, stk. 2. Er der tale om, at konkursboet er en større virksomhed, der drives fra lejede lokaler, kan ryddeliggørelsen løbe op i så høje summer, at det ikke står i mål med udsigten til at få dem dækket ind i boet. I disse tilfælde bør boet derfor, i stedet for at indtræde, forsøge at forhandle sig til rette med udlejeren om en løsning, der giver udlejeren rimelig dækning for den brug af lejemålet, som boet rent faktisk har, eksempelvis ved at lejkravet tillægges helt eller delvist massekravsstilling for en afgrænset del af brugsperioden.

⁴² Jf. Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, s. 417.

⁴³ For lejekontrakter indgået før 1. januar 1992, har lejer dog kun afståelsesret, hvis det er aftalt. For lejemål indgået 1. januar 1992-31. december 1999 følger afståelsesretten af LL § 74 a, som følger af bestemmelsen i EL § 89, stk. 2, nr. 1.

⁴⁴ Jf. Erhvervslejeret, s. 378.

⁴⁵ Jf. Konkursprocessen, s. 72.

⁴⁶ Som hovedregel vil udlejers grunde til at modsætte sig afståelse gå ud på den nye lejers økonomi eller evner til at drive virksomheden forsvarligt.

5. Boets indtræden

5.1. Hvordan indtræder boet?

I det omfang et lejemål er omfattet af konkursmassen, har boet ifølge § 55, stk. 1 mulighed for at indtræde i lejemålet. Ifølge § 110, stk. 1 er det den af skifteretten udpegede kurator, som tager stilling til, om boet skal indtræde. Det følger af boets indtrædelsesret, at udlejer ikke kan påberåbe sig konkursens indtræden som grundlag for en ophævelse af lejekontrakten. Konkurs er således ikke i sig selv misligholdelse og opfylder heller ikke betingelserne for, at der foreligger anteciperet misligholdelse.⁴⁷

Konkursboets indtræden kan ske enten ved en *udtrykkelig* erklæring herom, eller *stiltiende* ved at boet foretager handlinger, der retligt kan sidestilles med en erklæring om at ville indtræde.

5.1.1. Indtræden ved erklæring

En erklæring om indtræden kan afgives uopfordret – og da når som helst - eller som svar på en forespørgsel fra udlejeren i henhold til § 55, stk. 2.⁴⁸ Svaret skal i så fald gives ”uden ugrundet ophold.” Fristen regnes fra udlejers henvendelse, og udlejer vil være berettiget til at hæve aftalen, hvis svaret ikke er kommet frem inden fristens udløb. Tilsvarende kan boet enten uopfordret eller på forespørgsel erklære, at det ikke ønsker at indtræde. Erklæringen om indtræden er bindende for boet og kan som følge af AFTL § 7 ikke tilbagekaldes, efter den er kommet til udlejers kundskab.

5.1.1.1. Svarfrist

Ved bedømmelsen af hvad der forstås ved ”uden ugrundet ophold”, må der tages hensyn til kontrakttypen, branchesædvaner samt individuelle forhold.⁴⁹ Loven fastsatte tidligere en betænkningstid på 3 uger,⁵⁰ men ved gennemførelsen af den nugældende KL var der enighed om, at denne frist var for lang. Grundet kontraktforholdenes forskellighed fandtes det uhensigtsmæssigt at fastsætte en bestemt tidsfrist, men det fremhæves i betænkningen, at det i almindelighed må antages, at svar skal gives i løbet af 1 uge. Det anerkendes dog, at boet ikke på samme måde som kontrahenten er bekendt med aftalens indhold, hvorfor boet må have en vis tid til at sætte sig ind i kontrakten.

I § 55, stk. 2 er det bestemt, at der ved aftalen kan træffes nærmere bestemmelse om fristens længde. Er fristen sat så kort, at boet i praksis ikke får mulighed for at indtræde, må vedtagelsen dog tilsidesættes som en omgåelse af § 55, stk. 1.⁵¹

5.1.1.2. Temporær massekravshæftelse

For brugsrettigheder over fast ejendom suppleres § 55 af § 62. Baggrunden for reglen i § 62 skal søges i, at det ofte vil være vanskeligt for boet at træffe en hurtig beslutning, da der vil være store udgifter forbundet med indtræden, jf. § 56, og da boet risikerer, at udlejer ophæver aftalen, såfremt

⁴⁷ Jf. Obligationsret, 3. del, s. 26 f.

⁴⁸ I overensstemmelse med den almindelige aftaleret er der ikke noget formkrav til erklæringen, og boets erklæring kan således både være skriftlig og mundtlig, jf. Aftaler og mellemmænd, s. 91 ff.

⁴⁹ Jf. bet. 606 s. 122, hvorfra bemærkningerne om svarfristen stammer.

⁵⁰ Jf. § 16 i KL af 1872.

⁵¹ Der må også under konkursen kunne træffes aftale om fristens længde, jf. Konkursloven med kommentarer, s. 486.

det ikke erklærer at ville indtræde i løbet af kort tid, jf. § 58. På den anden side har udlejer ikke mulighed for at holde sin ydelse tilbage, indtil boets svar foreligger, og § 62 er således blevet vedtaget for at mildne ulemperne for udlejeren ved at måtte afvente boets stillingstagen.

Ifølge bestemmelsen kan udlejeren forlange, at boet påtager sig som massekrav at betale forholdsmæssigt vederlag for tiden fra konkursdekretets afsigelse, indtil erklæring om indtræden afgives, såfremt boet ikke straks kan afgive erklæring om, hvorvidt det vil indtræde i lejeaftalen. Udtrykket ”*straks*” må forstås bogstaveligt, således at svar skal gives fra den ene dag til den anden, og fristen er derfor langt kortere end begrebet ”uden ugrundet ophold” i § 55.⁵² § 62 får kun betydning i de tilfælde, hvor boets svar går ud på, at det ikke vil indtræde, og bestemmelsen gælder kun lejemål til brug for erhvervsvirksomhed.⁵³ Endvidere er udlejers fremsættelse af forlangendet om massekravstatus både efter ordlyden og lovforarbejderne⁵⁴ gjort til en betingelse for, at lejerkravet i ventetiden skal honoreres som massekrav.⁵⁵

Hvor lang en betænkningstid, boet tillægges efter § 62, synes ikke at fremgå nærmere af lovbemærkningerne. Krag Jespersen anfører dog, at boet formentlig har en betænkningstid på ca. 1 måned.⁵⁶ Antagelsen forekommer rimelig set i lyset af, at konkurslovudvalgets udkast til § 60 indeholdte en regel om, at boet automatisk indtrådte i lejeaftalen, såfremt det ikke senest 4 uger efter konkursdekretet erklærede ikke at ville indtræde og ryddede lejemålet. I stedet for denne bestemmelse blev § 62 vedtaget. Bemærkningerne til lovudkastet kan derfor ikke uden videre overføres til § 55, stk. 2 og § 62. Laursen antager dog i lighed med Krag Jespersen, at udlejer i hvert fald er berettiget til at oversende sagen til fogedretten, hvis boet ikke inden 4 uger efter konkursdekretet har ryddet lejemålet.⁵⁷

5.1.2. Stiltiende indtræden

I det følgende vil udtrykket ”stiltiende indtræden” blive brugt om de situationer, hvor boet uden at have afgivet en erklæring om at ville indtræde alligevel må anses for indtrådt, idet det har disponeret på en måde, der retligt kan sidestilles med en erklæring om at ville indtræde.

Hvor reglerne vedrørende konkursboets indtrædelsesret konkursretligt tager sit udgangspunkt i konkursboets mulighed for at nyttiggøre skyldnerens delvist opfyldte kontrakter i boets interesse,⁵⁸ spejlvendes synsvinklen som nævnt af Bach i U 2000B.387 til at vedrøre medkontrahentens interesse i at opnå den gunstige retsstilling, som boets indtræden giver.

5.1.2.1. Hjemmelsspørgsmålet

I § 55, stk. 1 tales alene om, at boet *kan indtræde* i de af skyldneren indgåede gensidigt bebyrdende aftaler. Derimod nævnes intet om, hvorledes indtræden kan ske. At boet kan indtræde stiltiende er

⁵² Jf. Konkursloven med kommentarer, s. 522.

⁵³ § 62 er også anvendelig i de tilfælde, hvor lokalerne benyttes til både bolig og erhverv, jf. bet. 606, s. 135.

⁵⁴ Jf. FT 1976/77, 2. saml., tillæg A, sp. 386.

⁵⁵ Krag Jespersen mener ikke, at massekravsstatus skal forlanges, da det er underforstået, at medkontrahenten altid vil kræve den bedste retsstilling for sit krav, jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 30. I artiklen Erhvervslejemål i konkurs kritiserer Andersen på s. 8 i øvrigt bestemmelsen, idet han nævner, at ukendskab til loven fører til retsfortabelse for den uafvidende kreditor. Når henses til den afgørende forskel mellem massekrav og simple krav, virker det for forfatteren uforståeligt, at udlejeren skal forlange massekravshæftelse, for at et krav på vederlag opnår denne status.

⁵⁶ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 29.

⁵⁷ Jf. Erhvervslejeret, s. 373. Se i øvrigt nedenfor under afsnit 5.1.2.5., hvor det er behandlet, hvornår udlejer kan få boet udsat ved en umiddelbar fogedforretning.

⁵⁸ Se i overensstemmelse hermed ovenfor afsnit 2.3., hvor det er angivet, at reglerne i kap. 7 først og fremmest er regler, der giver boet rettigheder ift. medkontrahenten.

imidlertid forudsat i lovbemærkningerne til § 62,⁵⁹ hvori omtales, at boets indtræden i leje- og forpagtningskontrakter kan ske ved en udtrykkelig erklæring, men efter omstændighederne også stiltiende ved at boet fortsætter benyttelsen af det lejede.⁶⁰ I bemærkningerne til § 55 (§ 53 i konkurslovudvalgets udkast), som der henvises til, hedder det:

”Boets indtræden kan ske ved en udtrykkelig erklæring derom, afgivet enten på eget initiativ eller som svar på en opfordring fra medkontrahenten, jfr. stk. 2, men kan også være stiltiende, f.eks. ved at boet råder over medkontrahentens ydelse, skønt boet ved, at denne kunne kræves tilbage i kraft af gyldigt ejendomsforbehold.”⁶¹

Det er endvidere fast antaget i den juridiske litteratur, at boet kan indtræde stiltiende,⁶² og dette er da også i overensstemmelse med den almindelige aftaleret.⁶³

5.1.2.2. Indledende om stiltiende indtræden

Indledningsvis er det vigtigt at få fastslået, at tavshed over for udlejers forespørgsel om indtræden som udgangspunkt ikke kan fortolkes som indtrædelse. Indtræden vil i almindelighed heller ikke kunne ske udelukkende i kraft af passivitet fra boets side. Har boet imidlertid givet udlejer føje til at tro, at det er indtrådt, og har udlejer givet udtryk for dette over for boet, har boet dog en reklamationspligt over for udlejer, og boet vil således efter omstændighederne kunne anses for indtrådt, hvis det ikke reagerer over for udlejer.⁶⁴

Ligeledes anses boet ikke for indtrådt i de tilfælde, hvor det ved handling tydeligt viser, at det ikke indtræder.⁶⁵ Erklærer boet således over for udlejer, at det ikke ønsker at indtræde i lejemålet, vil det helt klare udgangspunkt være, at spørgsmålet om indtræden hermed er endeligt afklaret, idet der er tale om en bindende erklæring.⁶⁶ Erklærer boet ikke at ville indtræde, har udlejer herefter mulighed for at hæve aftalen, jf. § 58, stk. 1. Ophæver udlejer lejemålet, vil boets benyttelse som udgangspunkt være retsstridig fra det tidspunkt, hvor hæveerklæringen kommer frem. Spørgsmålet er imidlertid, om retspraksis er i overensstemmelse med dette. Dette vil i det følgende blive undersøgt. Endvidere vil blive undersøgt, hvornår boet ifølge retspraksis antages at måtte være stiltiende indtrådt i en lejeaftale.

5.1.2.3. Retsspraksis

Der foreligger ikke særlig mange domme, der tager stilling til spørgsmålet om boets stiltiende indtræden i skyldnerens lejemål, og der eksisterer alene en enkelt højesteretsafgørelse fra 2005 om spørgsmålet.⁶⁷ Årsagen hertil skal formentlig søges i, at parterne i det praktiske retsliv ofte aftaler sig til rette, således at der eksempelvis opnås enighed om, at boet, under afvikling af virksomheden og mod betaling af en forholdsmæssig leje, vil kunne forblive i lejemålet uden at indtræde i

⁵⁹ I U 2000B.387 kritiserer Bach, at lovbemærkningerne er blevet givet et videre anvendelsesområde end tiltænkt af konkurslovudvalget.

⁶⁰ FT 1976/77, 2. saml., tillæg A, sp. 386.

⁶¹ Jf. bet. 606, s. 122.

⁶² Jf. Konkursret, s. 66 og 77, Obligationsret, 3. del, s. 57, Erhvervslejeret, s. 369 ff. og Kreditorfølgning, s. 221 ff.

⁶³ Der kan blandt megen litteratur henvises til Stiltiende aftaler, s. 22 ff.

⁶⁴ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 26. Det anførte er i overensstemmelse med, hvad der gælder i den øvrige kontraktret om aftaleindgåelse ved passivitet, jf. Aftaler og mellemmand, s. 99 ff.

⁶⁵ Som eksempel kan nævnes, at boet med udlejers vidende går i gang med at rydde lokalene, afleverer nøglerne eller kræver det erlagte depositum tilbagebetalt. Endvidere kan det være, at boet meddeler udlejer, at fremtidige lejkrav alene vil blive honoreret som simple krav (når der er tale om krav, som i tilfælde af boets indtræden klart vil være massekrav).

⁶⁶ Sml. hermed den almindelige aftaleret, hvor man ikke efter man har afslået et tilbud efterfølgende kan komme på andre tanker og acceptere tilbuddet, jf. Aftaler og mellemmand, s. 48 f.

⁶⁷ De i specialet omtalte afgørelser prætenderer ikke at være en udtømmende angivelse af afgørelser af relevans for det behandlede emne – der er givetvis flere end de nævnte – men er de afgørelser, som er mig bekendt.

lejeaftalen. I det følgende vil en række afgørelser blive refereret, hvorefter de i afsnit 5.1.2.4. vil blive analyseret.

Utrykt **SHD af 3. januar 1994 (P-24/93)**: Et selskab, der havde drevet virksomhed fra lejede lokaler, blev den 11. august 1992 taget under konkursbehandling. Som følge af betalingsmisligholdelse var lejemålet allerede den 22. juli 1992 blevet ophævet af udlejer. Den 20. august 1992 meddelte boet udlejer, at det ikke ønskede at indtræde i lejemålet, hvor der befandt sig noget kontorinventar, og at lokalerne hurtigst muligt ville blive ryddet. Den 23. oktober 1992 meddelte udlejer, at han ville anse boet for indtrådt, såfremt lokalerne ikke var ryddeliggjort og afleveret senest den 30. oktober 1992. Til trods for dette blev lokalerne imidlertid først ryddet i løbet af november 1992. Sø- og Handelsrettens skifteret udtalte, at kurator normalt må have en vis rimelig tid til at rydde et konkursbos lejemål, men at de driftsmidler og det inventar, der befandt sig i de lejede lokaler ikke kunne begrunde så lang tid benyttelse som sket, hvorfor boet måtte anses for indtrådt i lejemålet.

Utrykt **dom fra Skifteretten i Randers af 11. august 1994 (sks. 2214/92)**: Et selskab, som havde lejet nogle lokaler til maskinforretning og handelshus, blev taget under konkursbehandling den 15. juli 1992, og den 17. juli 1992 meddelte den midlertidige bestyrer udlejer, at boet ikke ønskede at indtræde i lejeaftalen. Samtidig meddeltes at husleje ville blive betalt via en bankgaranti, hvorfor boet først ville rydde lejemålet når den periode, lejen var betalt for, udløb. I henhold til garantien blev huslejen for juli, august og september betalt. Den 26. september 1992 afholdtes på boets foranledning auktion i de omhandlede lokaler. Det var dog kun ca. 10 % af auktionsgenstandene, der kom fra boet, mens resten kom udefra. Boets benyttelse af lokalerne ophørte ved udgangen af september. Uanset at boet havde meddelt, at det ikke ville indtræde i lejeaftalen, fandtes boet ved sin handlemåde rent faktisk at være indtrådt i aftalen. Ved bedømmelsen lagde skifteretten bl.a. vægt på boets skrivelse af den 17. juli. Endvidere lagdes vægt på, at huslejen for juli, august og september 1992 blev betalt af bankgarantien, samt at boet rent faktisk indtil udgangen af september 1992 benyttede lejemålet til opbevaring/afvikling af boets aktiver, herunder foranledigede, at der blev afholdt auktion den 26. september 1992.

I 2 afgørelser af nyere dato nåede domstolene derimod frem til, at boet *ikke* kunne anses for at være indtrådt i lejeaftalen.

T:BB 1998.25/2 V (GD 1998/09 V): Et selskab, som drev virksomhed med produktion af saltfisk, blev den 8. marts 1994 taget under konkursbehandling. Dagen efter afsigelse af konkursdekret meddelte den midlertidige bestyrer, at boet ikke ville indtræde i lejeaftalen. Boet benyttede ikke lokalerne til at videreføre produktionen, men alene til opbevaring af lejers effekter i ca. 3 måneder. Uanset at 3 måneder var i overkanten af det tidsrum, der normalt må gives kurator til at få ryddet et lejemål, fandtes lejekravet ikke at kunne tillægges status som massekrav, da udlejer i løbet af perioden, hverken havde rejst krav om, at leje skulle være massekrav, eller om rydning af lokalerne.

U 2005.3090 H: Højesteret stadfæstede skifterettens og landsrettens dom i GD 1998/57 SH og GD 2001/51 Ø for så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt boet måtte anses for indtrådt i lejemålet. Den 30. april 1996 blev Statens Konfektionsfabrik efter en langvarig betalingsstandsning taget under konkursbehandling. Den 13. maj meddelte den midlertidige bestyrer uopfordret udlejer, at boet ikke ønskede at indtræde i lejeaftalen, og at lokalerne kunne forventes ryddet primo juni 1996. Den 24. maj meddelte boet udlejer, at lokalerne beklageligvis først kunne forventes ryddet ultimo juni. Efter at boet havde solgt inventar og maskiner fra lokalerne i slutningen af juni, blev lokalerne den 30. juni rømmet. Sø- og Handelsrettens skifteret udtalte: *”Kurator må have en vis rimelig tid til at rydde et konkursbos lejemål. Uanset den forudgående betalingsstandsning kan begrunde, at kurator hurtigere kan tage stilling til, hvorledes et lejemål skal ryddes, finder skifteretten, at for et lejemål som det omhandlede på over 8.000 kvm. med driftsinventar, lagre m.v. for over 42 millioner kroner kan en frist på 2 måneder ikke føre til, at anmelder med føje er blevet bibragt den opfattelse, at konkursboet trods skrivelser af 13. og 24. maj 1996 er indtrådt i lejeaftalen.”*

Endeligt kan GD 2000/13 Ø⁶⁸ tilmed nævnes som et eksempel på en situation, hvor boet ikke fandtes at være stiltiende indtrådt i lejeaftalen. Som følge af den lange brugsperiode, tilpligtedes boet dog at svare erstatning på massekravniveau.

⁶⁸ Afgørelsen er omtalt som utrykt ØLD af 28. oktober 1992 (B-2345-98) i Advokaten, Fagligt Nyt 2000 nr. 1, s. 17 f., og i U 2000B.387. Afgørelsen er endvidere omtalt nedenfor afsnit 6.1.1.1.

GD 2000/13 Ø: Som følge af betalingsmisligholdelse var et erhvervslejemål blevet ophævet som misligholdt få dage før lejer den 15. december 1995 gik konkurs. På udlejers forespørgsel meddelte kurator den 4. januar 1996, at boet ikke ville indtræde, og som svar på en yderligere skrivelse fra udlejer fastholdt kurator den 9. januar 1996 sit standpunkt. Den 10. januar 1996 rejste udlejer krav om honorering som massekrav, og den 15. februar 1996 rykkede udlejer for ryddeliggørelse. Den 7. marts meddelte udlejer, at han anså boet for indtrådt. Boet henviste udlejer til enten at afvente ryddeliggørelse eller at ophæve lejemålet⁶⁹ og fortsætte sagen i fogedretten. Den 27. marts 2006 ophævede udlejer på ny lejeaftalen, og de lejede lokaler, som i perioden havde været anvendt til opbevaring af maskiner og varelager, blev ryddet den 29. marts 2006. Skifteretten fandt ikke, at boet havde været berettiget til at benytte lejemålet i så lang en periode som sket, hvorfor boet ansås for at være indtrådt i lejeaftalen. Østre Landsret fandt derimod ikke, at boet stiltiende eller faktisk var indtrådt. Da boet imidlertid fandtes at have anvendt lokalerne ud over den rimelige og nødvendige periode, fastsattes en skønsmæssig erstatning til udlejer på 25.000 kr. som massekrav.

5.1.2.4. Analyse

5.1.2.4.1. Boets fortsættelse af den i lokalerne værende virksomhed

Fortsætter boet aktivt den i lokalerne værende virksomhed, må udlejer kunne betragte dette som en indtræden i lejemålet.⁷⁰ Som eksempel kan nævnes, at boet holder en butik åben eller fortsætter produktion i lokalerne.

Hvor længe videredriften skal stå på, førend boet anses at være indtrådt, er ikke afklaret i retspraksis, og de ovenstående domme handler alene om tilfælde, hvor boet har benyttet lokalerne til opbevaring/afvikling. Krag Jespersen skelner mellem de tilfælde, hvor boet *ikke* udtrykkeligt har erklæret, at det *ikke* ønsker at indtræde og de tilfælde, hvor boet *har* erklæret, at det *ikke* vil indtræde. I den førstnævnte situation skal lejers konkursbo have benyttet de lejede lokaler til intensiv og ikke ganske kortvarig brug. Som eksempel nævnes, at boet holder en butik åben i et par måneder for at holde ophørsudsalg. I den anden situation medfører en sådan råden som udgangspunkt ikke, at boet anses for at være indtrådt, men derimod alene at udlejer får massekrav for det tab, der er påført ham.⁷¹ Krag Jespersen skriver således:

*”Har boet erklæret ikke at ville indtræde i aftalen, må der formentlig kræves meget langvarig og intens benyttelse af lokalerne, før boet anses for at være indtrådt.”*⁷²

Iversen nævner på den anden side, at boet efter omstændighederne kan anses som indtrådt, blot lokalerne har været benyttet i normalt omfang og gennem lidt længere tid – dette gælder, hvad enten boet har afgivet erklæring om indtræden eller måske ligefrem har afgivet erklæring om ikke-indtræden.⁷³ Laursen er derimod endnu strengere, idet hun antager, at boet uden videre må anses for indtrådt.⁷⁴

Præcis hvor længe boet skal have fortsat den i lokalerne værende virksomhed, førend indtrædelsesvirkningen udløses, er ikke muligt nærmere at besvare. Det synes dog fornuftigt at anse boet for indtrådt inden for relativ kort tid, idet videredrift giver udlejer en berettiget forventning om, at boet må anses for indtrådt.

⁶⁹ Da lejemålet som nævnt allerede var ophævet *inden* konkursen, havde en fornyet ophævelse formentlig ikke været nødvendig, da en forespørgsel til boet om indtræden, næppe kan anses som en betingelsesløs frafaldelse af en allerede sket ophævelse. Anderledes i Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, hvor det på s. 264 anføres, at en ophævelse kan anses for bortfaldet, hvis udlejer f.eks. opfordrer boet til at indtræde.

⁷⁰ Jf. Erhvervslejeret, s. 370, Konkursloven med kommentarer, s. 483 f. og Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, s. 264.

⁷¹ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 25.

⁷² Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 42.

⁷³ Jf. Obligationsret, 3. del, s. 57.

⁷⁴ Jf. Erhvervslejeret, s. 370.

Som nævnt ovenfor under afsnit 5.1.1.2. tillægges boet efter § 62 en betænkningstid på ca. 1 måned. Det kan derfor overvejes, om boet som følge heraf må være berettiget til at videreføre driften i ca. 1 måned uden af den grund at måtte anses for at være indtrådt. Dette kan formentlig ikke antages, eftersom det ikke ville være rimeligt, om udlejer så og sige skulle betale for, at boet kunne videreføre driften i op til 1 måned. Da udlejer endvidere, som nævnt vil have en berettiget forventning om, at boet må anses for indtrådt, når det viderefører driften, vil 1 måneds videredrift i hvert fald medføre, at boet må anses for at være indtrådt i lejeaftalen.

Det kan desuden overvejes, om *enhver* videredrift vil medføre, at boet må anses for indtrådt. Af U 1955.1000/2 H kan udledes, at ikke en hvilken som helst videreførelse af en igangværende produktion til opfyldelse af skyldnerens forpligtelser vil være tilstrækkelig til at anse boet for indtrådt i et kontraktforhold.

U 1955.1000/2 H: Ved konkursens indtræden var et parti tomater allerede blevet delvist forarbejdet, mens der senere leveredes et yderligere parti, som boet i det hele forarbejdede. Idet den *væsentligste del af forarbejdningen* fandt sted efter konkursen, fandtes boet at være indtrådt i kontrakten for så vidt angår begge partier.

Selvom afgørelsen ikke vedrører spørgsmålet om boets indtræden i skyldnerens lejemål, kan afgørelsen måske pege i retning af, at færdiggørelsen af en igangværende produktion kan være så ubetydelig, eller i øvrigt ses som en naturlig afvikling heraf, at boet ikke dermed kan anses for indtrådt i lejemålet.

I modsat retning taler måske den utrykte dom fra Skifteretten i Randers. Selvom afgørelsen ikke direkte vedrørte et tilfælde, hvor boet videreførte driften, ansås boet dog for indtrådt i lejeaftalen, idet det bl.a. tillagdes vægt, at der på boets foranledning afholdtes auktion i lokalerne. Godt nok blev det i dommen også tillagt betydning, at boet betalte leje og opbevarede aktiverne i lokalerne i ca. 2 måneder. Ikke desto mindre kan domsresultatet dog pege i retning af, at boet i hvert fald må anses for at være indtrådt, når det intensiverer brugen af lokalerne. Når boet kan indtræde, alene ved at brugen af lokalerne intensiveres, må det også anses at indtræde, når det viderefører driften – dette uafhængigt af, hvilken videredrift der er tale om. Da spørgsmålet ikke er omtalt i litteraturen og heller ikke ses afklaret i retspraksis, er det dog usikkert, om *enhver* videredrift vil medføre, at boet må anses for indtrådt.

Det skal endelig nævnes, at der er god grund til at skelne mellem de situationer, hvor boet har erklæret, at det ikke ønsker at indtræde og de situationer, hvor boet blot har forholdt sig passivt. Som anført af Krag Jespersen må der således formentlig mere til at anse boet for indtrådt i de tilfælde, hvor boet direkte har erklæret, at det ikke ønsker at indtræde. Man kan i relation hertil spørge, om det i det hele taget er berettiget at anse boet for indtrådt, når det direkte har erklæret, at det *ikke* ønsker at indtræde, idet en erklæring om indtræden jo som udgangspunkt er en bindende erklæring. Det er klart, at boet ikke kan afgive en erklæring om ikke-indtræden i strid med de faktiske forhold, og boet kan således ikke frigøre sig for massekravsforpligtelsen ved formelt at afslå indtræden og alligevel videreføre den konkursramte virksomhed.

Har boet imidlertid udtrykkeligt givet udtryk for, at det *ikke* indtræder, synes det mere nærliggende at antage, at boet pådrager sig *ansvar på massekravniveau* for den uberettigede benyttelse i medfør af § 93, nr. 3. Ansvar vil i så fald være begrænset til udlejers tab ved boets benyttelse, således at boet ikke er ubetinget forpligtet til at betale leje i hele perioden som massekrav, som det er tilfældet, når det indtræder, jf. § 56, stk. 2.

5.1.2.4.2. Boet forsøger at udnytte en afståelsesret

Laursen nævner kort, at boet uden videre må anses for indtrådt, hvis det søger at udnytte en afståelsesret.⁷⁵ Spørgsmålet er imidlertid, om dette i alle tilfælde kan anses at være rigtigt. Problemstillingen er ikke behandlet i den øvrige del af litteraturen og ses heller ikke afklaret i retspraksis. På den ene side er det klart, at indtræden i det hele taget er en forudsætning for, at boet kan udnytte en afståelsesret. På den anden side kan en undersøgelse af afståelsesmulighederne være nødvendig, for at boet overhovedet kan tage stilling til, om det ønsker at indtræde. Det afgørende synes derfor i alle tilfælde at være, om boet ud fra sin samlede adfærd må anses at have givet udlejer føje til at anse boet for indtrådt. Bliver udlejer eksempelvis alene ved en tilfældighed opmærksom på, at boet har taget kontakt til en ejendomsformidler eller indledt forhandlinger med tredjemand, er dette formentlig ikke nok til at statuere indtræden. Omvendt vil boet kunne anses for indtrådt, hvis det ligefrem indrykker salgsannoncer samtidig med, at det eksempelvis fortsætter med at betale leje og/eller benytter lokalerne.

5.1.2.4.3. Betaling af leje

Spørgsmålet om hvorvidt et bo kan anses for indtrådt ved betaling af leje, uden samtidig at tage forbehold, er ikke berørt i lovbemærkningerne. Ikke desto mindre er mange forfattere dog enige om, at betaling af leje i almindelighed må medføre, at boet anses for indtrådt.⁷⁶ Man kan spørge, hvorfor kurator skal tage forbehold samtidig med betaling af lejen, når denne betaling netop er en forudsætning for, at indtrædelsesmuligheden står åben. Krag Jespersen er da også af den modsatte holdning, idet han anfører:

”Derimod kan boets betaling af leje (uden forbehold), som forfalder efter konkursen, i almindelighed ikke tillægges virkning som en indtrædelse. Dette skyldes for det første, at boet er nødt til at betale leje til tiden, fordi medkontrahenten ellers uden videre vil kunne hæve lejeaftalen i medfør af LL § 93 stk. 1 litra a, jfr. stk. 2. For det andet er det i overensstemmelse med reglen om ”temporær massekravshæftelse” i KL § 62, at boet på massekravniveau betaler vederlag for brugen i tidsrummet fra konkursdekrets afsigelse og indtil erklæring om ikke-indtræden afgives...”⁷⁷

Iversen er af samme holdning, idet han som begrundelse henviser dels til Krag Jespersens synspunkter og dels til U 2005.3090 H, hvor betaling af husleje under en betalingsstandsning ikke medførte, at boet måtte anses for at være indtrådt i lejeaftalen.⁷⁸ De af forfatterne anførte argumenter kan tiltrædes. Dog må det antages, at betaling af leje kan være et moment blandt flere, der er med til at statuere indtræden, hvis boet i øvrigt udviser en adfærd, der gør, at udlejer må anse boet for indtrådt. I den utrykte dom fra Skifteretten i Randers fandtes boet således ved sin handle måde at være indtrådt i lejeaftalen, idet der bl.a. lagdes vægt på, at boet via bankgarantien betalte huslejen for juli, august og september 1992.

Vil boet være helt sikker på ikke at indtræde ved betaling af leje, synes det derfor mest fornuftigt, at der tages forbehold samtidig med betalingen.⁷⁹

⁷⁵ Jf. Erhvervslejeret, s. 370.

⁷⁶ Se Obligationsret, 3. del, 1. udg., s. 53, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, s. 264, Konkursloven med kommentarer, s. 521, Konkursret, s. 77 og Erhvervslejeret, s. 370.

⁷⁷ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 25. LL § 93, stk. 1 litra a er identisk med EL § 69, stk. 1, nr. 1.

⁷⁸ Jf. Obligationsret, 3. del, s. 49 og 57. Dommen er refereret ovenfor afsnit 5.1.2.3. Da det særskilte afsnit om anmeldt betalingsstandsning (kap. 2) er ophævet og erstattet af reglerne om rekonstruktionsbehandling, vil det samme nu gælde for betaling af husleje under en rekonstruktionsbehandling.

⁷⁹ Jf. herved også Insolvensret, s. 160.

5.1.2.4.4. Anden benyttelse af lokalerne

Som nævnt ovenfor under afsnit 5.1.2.2. er det i lovbemærkningerne til § 62 anført, at boet efter omstændighederne kan indtræde stiltiende, ved at *boet fortsætter benyttelsen af det lejede*.⁸⁰ Spørgsmålet er imidlertid, hvad der menes hermed, og om enhver benyttelse medfører, at boet må anses for indtrådt. I Konkursret anfører Ørgaard på s. 77:

”Reglen i § 62 kan dog tale for, at kun aktiv benyttelse af lokalerne i forbindelse med videredrift af skyldnerens virksomhed kan anses for stiltiende indtræden.”

Ørgaard beskriver ikke nærmere, hvad der forstås ved aktiv benyttelse. En sådan nærmere beskrivelse foretages derimod af Krag Jespersen, der skelner mellem passiv råden og aktiv råden. Som eksempel på passiv råden nævnes, at lejers konkursbo eksempelvis undlader at rydde de lejede lokaler uden på anden måde at benytte dem. En sådan råden medfører ifølge Krag Jespersen, hverken at boet anses for indtrådt i aftalen, eller at boet hæfter for ryddeliggørelsen som massekrav.⁸¹

En fortolkning af ordet ”fortsætter” i lovbemærkningerne kan i overensstemmelse hermed give det indtryk, at boet, for at kunne anses som stiltiende indtrådt, skal have fortsat den benyttelse, som fandt sted inden konkursen. Foreligger der efter konkursdekretets afsigelse således alene passiv råden, vil der ved en umiddelbar fortolkning ikke være tale om, at boet ”fortsætter” benyttelsen af det lejede. Fortolker man på ordet ”benytter” i lovbemærkningerne, kan man endvidere spørge, om det at være længe om at rydde de lejede lokaler er lig med, at boet benytter lokalerne. Dette kan umiddelbart ikke antages.

Spørgsmålet er, om retspraksis er i overensstemmelse med det ovenfor anførte, således at boets passive brug af lejemålet til opbevaring af boets effekter ikke medfører, at boet herved må anses for at være stiltiende indtrådt i lejemålet.

I de 2 afgørelser fra 1994 (utrykt SHD af 3. januar 1994 og utrykt dom fra Skifteretten i Randers af 11. august 1994) nåede domstolene frem til, at boet måtte anses for at være indtrådt i lejeaftalen. I den førstnævnte sag ansås boet for indtrådt, idet det brugte ca. 3 måneder på at rydde lejemålet til trods for, at der kun befandt sig noget kontorinventar i lokalerne. At retten anså boet for indtrådt, må betragtes som forkert, eftersom lejemålet var ophævet *inden* konkursen, hvorfor boet allerede af denne grund ikke havde mulighed for at indtræde i lejeaftalen.⁸²

I den utrykte dom fra Skifteretten i Randers ansås boet ved sin handlemåde ligeledes for indtrådt i lejemålet. Ved bedømmelsen blev bl.a. lagt vægt på, at boet benyttede lejemålet til opbevaring/afvikling af boets aktiver, idet der på boets foranledning blev afholdt auktion i lokalerne, hvor langt størstedelen af auktionsgenstandene kom udefra. Endvidere blev lagt vægt på, at boet havde fortsat med at betale husleje.⁸³

I de 3 afgørelser af nyere dato nåede domstolene derimod frem til, at boet *ikke* kunne anses for at være indtrådt i lejeaftalen. I alle afgørelser havde boet erklæret, at det ikke ønskede at indtræde, og

⁸⁰ FT 1976/77, 2. saml., tillæg A, sp. 386.

⁸¹ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 42.

⁸² Jf. nærmere herom nedenfor afsnit 6.1.1.1. Det kan undre, at Bach i U 2000B.387 slet ikke kommenterer, at lejemålet var ophævet *inden* konkursen.

⁸³ Se ovenfor afsnit 5.1.2.4.3. om boet kan anses for indtrådt alene ved betaling af leje.

domsresultaterne stemmer derfor godt overens med det under afsnit 5.1.2.2. anførte om, at boets erklæring om ikke-indtræden er en bindende erklæring.

I T:BB 1998.25 V ansås boet ikke for indtrådt, til trods for at det var ca. 3 måneder om at rydde lokalerne. Retten bemærkede dog, at 3 måneder var i overkanten af det tidsrum, der normalt må gives kurator til rydning, men det tillagdes vægt, at udlejer ikke havde krævet lokalerne ryddet, hvorfor boet var blevet bibragt en opfattelse af at have en længere dispositionsperiode til rådighed.

I U 2005.3090 H ansås boet endvidere ikke for at være indtrådt i lejeaftalen, selvom det brugte 2 måneder på at rømme lokalerne. I afgørelsen blev lagt vægt på, at der var tale om et stort lejemål, der blev anvendt til produktionsvirksomhed, og at der i lejemålet befandt sig driftsinventar og varelagre for over 42 mio. kr. Som følge heraf kunne udlejer ikke med føje være blevet bibragt den opfattelse at boet trods skrivelser om, at det ikke ønskede at indtræde, var indtrådt i lejeaftalen.

Endelig blev boet heller ikke anset for indtrådt i lejeaftalen i GD 2000/13 Ø. Da sagen imidlertid omhandlede en situation, hvor lejemålet var blevet ophævet *inden* konkursen, havde boet allerede som følge heraf ikke mulighed for at indtræde i lejemålet, og afgørelsen siger derfor umiddelbart ikke noget om, hvorvidt et bo vil kunne anses for stiltiende indtrådt alene ved brug af lejemålet til opbevaring. At Skifteretten anså boet for indtrådt, må således også anses for forkert.

Ovenstående praksis illustrer, at der i de tilfælde, hvor boet standser aktiviteten i den i lokalerne værende virksomhed og går i gang med rydning af lokalerne, som udgangspunkt *ikke* vil være tale om indtræden, selvom rydning tager noget tid.⁸⁴ At boet i den utrykte dom fra Skifteretten i Randers blev anset for indtrådt er ikke i modstrid hermed, eftersom der i dommen ikke udelukkende blev lagt vægt på, at boet benyttede lokalerne til opbevaring.

Ifølge praksis har boet op mod 2 måneder til at disponere over lejemål til produktionsvirksomhed uden herved at måtte anses for indtrådt, når der i lejemålet befinder sig driftsmateriel og/eller varelagre i et ikke ubetydeligt omfang. Er boets aktiver fåtallige eller let realisable, må boets dispositionsperiode antagelig være kortere.⁸⁵ Selvom den utrykte SHD af 3. januar 1994 som nævnt må antages at være forkert, idet lejemålet var blevet ophævet *inden* konkursen, illustrerer dommens præmisser dog, at dispositionsperioden er kortere i de tilfælde, hvor der alene er tale om kontorlejemål, og hvor lejemålet således vil være nemmere at rydde. Omvendt vil boets dispositionsperiode være længere i de tilfælde, hvor der foreligger meget betydelige aktiver i lokalerne.

At boet ifølge retspraksis har 2 måneder til at fraflytte lejemålet uden at hæfte på massekravsniveau herfor er ikke uproblematisk, idet en sådan fraflytningsfrist hverken har støtte i KL eller dennes forarbejder. I lovbemærkningerne til § 62 anføres derimod om den situation, hvor boet *ikke* indtræder:

*”Om tømning af lokalerne gælder da de almindelige regler om ryddeliggørelsen ved ophør af lejemål.”*⁸⁶

Med udtrykket ”de almindelige regler” menes formentlig den til enhver tid gældende lejelovgivning. Ifølge EL § 71, stk. 1 skal lejeren *straks* fraflytte lokalerne, når udlejer (med rette) har ophævet lejeaftalen. Boets brug af lokalerne vil således være uberettiget allerede fra det tidspunkt, hvor hæveerklæringen kommer frem. Selvom udlejer ikke har afgivet en hæveerklæring,

⁸⁴ Jf. herved også Obligationsret, 3. del og Konkursloven med kommentarer, s. 521.

⁸⁵ Jf. herved også Bachs bemærkninger i U 2000B.387.

⁸⁶ Jf. FT 1976/77, 2. saml., tillæg A, sp. 387.

vil boet under alle omstændigheder være uberettiget til at fortsætte brugen af det lejede, efter det har meddelt, at det ikke ønsker at indtræde, og udlejer vil have krav på at få rådighed over lokalerne. I praksis vil udlejers ophævelse således formentlig ikke gøre den store forskel i relation til, hvor hurtigt boet skal rydde lokalerne. Retspraksis er dog som nævnt ikke i overensstemmelse hermed.

Ift. et konkursbo, der erklærer ikke at indtræde, men ikke samtidig rømmer de lejede lokaler, vil det eneste, udlejer kan gøre, derfor være at gennemføre sit besiddelseskrav vedrørende ejendommen ved en umiddelbar fogedforretning efter RPL kap. 55 og på et erstatningsretligt grundlag kræve erstatning på massekravniveau for boets uberettigede benyttelse. Er boet en større virksomhed, kan ryddeliggørelsen dog løbe op i summer, der ikke står i mål med udsigten til at få dem dækket ind i boet, og det vil således ikke altid være gennemførligt for udlejer at rekvirere fogedens bistand. Gennemførelsen af en fogedforretning vil endvidere i sig selv tage en vis tid.

Det kan ud fra en retspolitisk betragtning overvejes, om det er rimeligt, at boet kan benytte skyldnerens lokaler i en ikke ubetydelig periode, uden at udlejer har mulighed for at rette et krav mod boet. Bruges lokalerne til opbevaring af boets aktiver, indtil disse bedst muligt kan realiseres, kan det umiddelbart siges at komme samtlige kreditorer til gode. Dette kunne tale for, at KL's regler ændredes, således at boet på massekravniveau ville være forpligtet til at betale leje fra dekretets afsigelse og indtil lokalerne var ryddeliggjort.

Med indførelsen af den nye regel i § 55, stk. 3⁸⁷ vil mange af de forviklinger, som opstår med udlejeren, dog nu være formindsket, idet reglen muliggør, at boet har mulighed for at indtræde i lejemålet og afgive opsigelse med 1 måneds varsel alene. Dette betyder, at det ikke længere koster så meget for boet at indtræde, og boet vil således have mulighed for at indtræde og afgive opsigelse med et varsel, der muliggør betids afvikling af lejemålet.

5.1.2.4.5. Boet undlader at rydde lokalerne

Boets undladelse af at rydde de lejede lokaler, vil ligesom boets passive benyttelse af lokalerne til opbevaring, *ikke* kunne medføre, at boet anses for at være stiltiende indtrådt i lejemålet. Spørgsmålet er imidlertid, om boet har pligt til at rømme det lejede, således at boet hæfter for ryddeliggørelsen som massekrav.

Som udgangspunkt har boet ingen pligt til at rydde det lejede, hvorfor boets tilstedeværelse i lokalerne ikke medfører hæftelse på massekravniveau.⁸⁸ Udgifter, som udlejeren afholder til ryddeliggørelsen af det lejede, når boet uforbeholdent stiller lokalerne til udlejers disposition med alle deri værende effekter, vil således alene kunne anmeldes som et simpelt krav i konkursboet, når boet ikke indtræder.⁸⁹ Dette er fastslået i U 1971.276/2 H, og er i overensstemmelse med det ovenfor anførte af Krag Jespersen.⁹⁰

U 1971.276/2 H: Fiskeriministeriets udgifter til fjernelse af en konkursramt fiskers bundgarnspæle kunne ikke anerkendes som massekrav, da boet hverken ved fortsættelse af fallentens virksomhed eller på anden måde kunne anses at have pådraget sig nogen selvstændig forpligtelse vedrørende pælene.

⁸⁷ Bestemmelsen er omtalt nærmere nedenfor afsnit 5.2.3.

⁸⁸ Anderledes Obligationsret, 3. del, 1. udg., s. 53. Holdningen er imidlertid blevet ændret i 2. udg. af bogen, jf. Obligationsret, 3. del, s. 56.

⁸⁹ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 42 og Erhvervslejeret, s. 373. Har boet før afsendelse af sagen til fogeden tilkendegivet, at det vil rydde lokalerne i løbet af meget kort tid, kan det ikke udelukkes, at omkostningerne vil blive afvist ved anmeldelse i boet, jf. Erhvervslejeret, s. 374.

⁹⁰ Se afsnit 5.1.2.4.4.

I U 1976.403 V førte konkursboets undladelse af at ryddeliggøre lokalerne heller ikke til anerkendelse som massekrav.

U 1976.403 V: Da udlejer havde ophævet lejemålet på tidspunktet for konkursdekretets afsigelse, havde boet ikke haft mulighed for at indtræde i lejemålet, og den omstændighed at boet ikke ryddeliggjorde det lejede, men opfordrede udlejer til at lade sig indsætte i besiddelsen af lokalerne ved en umiddelbar fogedforretning, fandtes ikke at kunne medføre, at udlejer, der straks efter misligholdelsen kunne have ladet foretage indsættelsesforretning, kunne kræve lejen for tiden fra dekrets afsigelse og indtil ryddeliggørelsen samt udgifterne til fogedforretningen anerkendt som massekrav.

Da driftsinventar og varelager mv. normalt vil have en økonomisk værdi for boet, vil boet dog som oftest være interesseret i at rydde lokalerne, hvilket så efter de lejeretlige regler skal ske *straks*. Som ovenfor nævnt har boet dog en fraflytningsfrist på op til 2 måneder.

5.1.2.4.6. Erstatning

I de tilfælde, hvor der enten ikke består nogen indtrædelsesmulighed, idet lejemålet eksempelvis er blevet ophævet *inden* konkursen, eller hvor udlejer ikke kan få medhold i, at boet er stiltiende indtrådt i lejeaftalen, er det relevant at overveje, om boet kan blive forpligtet til at betale erstatning efter almindelige regler om erstatning uden for kontrakt, hvis det længe disponerer over lejemålet, til trods for at det ikke er indtrådt i lejekontrakten. Erstatning kan endvidere være aktuelt, hvis boet udtrykkeligt har erklæret, at det ikke vil indtræde, men desuagtet ikke rydder lokalerne.⁹¹ Boets ansvar vil i disse tilfælde være et ansvar på massekravniveau i medfør af § 93, nr. 3, og da benyttelsen er retsstridig, vil boet tillige kunne pådrage sig ansvar efter en casus mixtus-regel.⁹² Udlejers erstatningskrav opgøres for så vidt angår lejebetalingen på grundlag af, hvad udlejer kunne have oppebåret i leje i den periode, hvor boet uberettiget har benyttet lejemålet,⁹³ og ansvaret vil altid være begrænset til udlejers tab ved boets benyttelse.⁹⁴

I GD 2000/13 Ø blev boet som massekrav dømt til at betale en skønsmæssig erstatning til udlejer på 25.000 kr., idet boet havde gjort brug af lokalerne ud over, hvad der fandtes rimeligt og nødvendigt. I T:BB 1998.25/2 V kunne det ligeledes have været relevant at tilkende udlejer erstatning, idet retten fandt, at 3 måneder var i overkanten af det tidsrum, der normalt må gives kurator til rydning af lejemålet. Da udlejers krav imidlertid ikke støttedes på erstatningsbetragtninger, men på en fastholdelse af boet på den aftale, som oprindeligt var indgået mellem selskabet og udlejer, havde retten ikke mulighed for at forholde sig til et evt. erstatningskrav. Hertil kan bemærkes, at det som følge af forhandlingsprincippet i RPL § 338 altid vil være en god idé, at udlejer i de tilfælde, hvor boet har været længe om at rydde lokalerne, nedlægger en subsidiær påstand om erstatning.

Det er omtvistet, hvor længe boet kan benytte lejemålet uden at ifalde erstatningsansvar for benyttelsen. Bach nævner, at perioden må fastlægges overensstemmende med de kriterier, der er bestemmende for, om boet kan anses for indtrådt.⁹⁵ Laursen omtaler mere specifikt, at boet i de tilfælde, hvor udlejer ikke spørger, om det vil indtræde, kan forholde sig passivt meget længe uden at pådrage sig erstatningsansvar på massekravniveau. Spørger udlejer derimod boet, om det vil indtræde, og afviser boet dette (eller undlader det at svare inden for fristen i § 55, stk. 2), er boet forpligtet til at stille lokalerne til rådighed i ryddet stand inden for kort tid, idet boet i modsat fald

⁹¹ Har boet yderligere tilkendegivet, at det ikke vil befatte sig med lejemålet og evt. deri værende effekter og stillet lejemålet til udlejers rådighed i den stand, det er, må udlejer dog selv foranledige lokalerne ryddet, jf. Erhvervslejeret, s. 371 og ovenfor afsnit 5.1.2.4.5.

⁹² Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 43.

⁹³ Jf. U 2000B.387, s. 3.

⁹⁴ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 43.

⁹⁵ Jf. U 2000B.387, s. 3.

opnår en begunstigeelse på udlejers bekostning. Endvidere nævner hun, at udlejer efter omstændighederne vil kunne fortabe et muligt erstatningskrav, såfremt denne længe har affundet sig med henholdende svar fra boet uden at kræve lokalerne ryddet omgående. Dette skyldes, at boet i modsat fald må anses at have haft en berettiget forventning om, at udlejer aktuelt ikke har anden udnyttelsesmulighed og derfor ikke lider noget tab ved den manglende rydning.⁹⁶ I GD 2000/13 Ø synes det således at være tillagt en vis betydning, at udlejer dels gjorde gældende, at boet ikke kunne disponere over lokalerne uden at betale leje og dels, at udlejer rykkede for ryddeliggørelse af lokalerne. Sammenstemmende hermed er præmisserne i T:BB 1998.25/2 V, hvor udlejers krav på leje ikke blev tillagt massekravsstatus, idet udlejer ikke havde gjort det klart for boet, at denne krævede lokalerne ryddet, og at lejekravet forlangtes honoreret som massekrav.⁹⁷

Det vil ofte være fornuftigt at anvende erstatning som alternativ til at statuere indtræden. Som nævnt ovenfor afsnit 5.1.2.4.1. vil det i hvert fald i de tilfælde, hvor boet har erklæret, at det *ikke* ønsker at indtræde, være mere nærliggende at tilkende erstatning. Dels stemmer dette bedre overens med reglerne i kap 7, og dels giver erstatningsløsningen et mere afbalanceret resultat, idet boet kun kommer til at betale for den uberettigede benyttelse.

5.1.2.5. Hvornår kan udlejer få boet udsat ved en umiddelbar fogedforretning?

Den ovenfor refererede praksis siger intet om, hvornår udlejer er berettiget til at få boet udsat ved en umiddelbar fogedforretning, men drejer sig alene om virkningen af, at boet har været længe om at rydde lokalerne i sager, hvor udlejer netop ikke har begæret umiddelbar fogedforretning. Det vil derfor i det følgende blive søgt beskrevet, hvornår udlejer med fogedens bistand kan få boet udsat.

Indledningsvis skal slås fast, at udlejer under *ingen* omstændigheder kan sætte sig i besiddelse af lokalerne ved selvtægt, når konkursboet ikke har opgivet retten til det i lokalerne værende inventar. Dette fremgår af GD 2002/29 Ø.

T:BB 2002.279 Ø (GD 2002/29 Ø): Udlejer, der ikke have ophævet lejemålet, havde ladet låsen til lejemålet udskifte for at forhindre konkursboet i at fjerne skillevægge, som udlejer gjorde krav på. Uanset at boet ikke var indtrådt i lejekontrakten, fandt fogedretten at en udsættelse af boet måtte ske i overensstemmelse med LL's regler herom og gennem fogedretten. Boet blev således genindsat i lejemålet.

5.1.2.5.1. Udsættelse forudsætter, at lejemålet er ophævet

Indtræder boet ikke i lejeaftalen, eller misligholder det aftalen således, at der efter almindelige regler om leje forhold er adgang til at hæve, kan udlejer efter § 58, stk. 1 hæve aftalen. Det antages, at udlejer ikke er forpligtet til at fremsende en egentlig ophævelsesskrivelse til lejer (og dermed til konkursboet), idet det anses for at være en meddelelse om ophævelse, at lejer gøres bekendt med anmodningen til fogedretten.⁹⁸ Har udlejer med rette ophævet lejemålet, har denne krav på, at lejeren *straks* fraflytter lokalerne, jf. EL § 71, stk. 1. Sker dette ikke, kan udlejer, enten ved en boligretssag eller ved en umiddelbar fogedforretning, jf. RPL § 596, jf. § 528, begære boet udsat af lokalerne.

⁹⁶ Jf. Erhvervslejeret, s. 372 f.

⁹⁷ Godt nok drejede sagen sig om et lejekrav og ikke et erstatningskrav, men det må antages, at resultatet ville være blevet det samme, jf. herved også Erhvervslejeret, s. 373.

⁹⁸ Jf. Tvangsfuldbyrdelse, s. 76 med henvisninger. Se også U 1942.199 Ø, hvor en fogedrekvisition var udtryk for en ophævelse af lejemålet. Som følge af konkrete omstændigheder, ansås ophævelsen dog for tilbagekaldt ved senere forhandlinger.

5.1.2.5.2. Frist for rydning af lokalerne

Da det ikke lader sig gøre at rydde større lejemål, der eksempelvis har været anvendt til produktionsvirksomhed, fra den ene dag til den anden, bør udlejer enten i sin ophævelse fastsætte en frist for rydning af lokalerne eller tage kontakt til boet for at aftale det nærmere forløb. Undlader boet herefter at rydde lokalerne inden en fastsat eller aftalt frist, vil udlejer være berettiget til at ophæve lejemålet og rekvirere fogedens bistand til at få boet udsat. Er fristen aftalt med boet, vil udsættelsesomkostningerne have massekravsstatus, da de skyldes boets forsømmelse.⁹⁹

5.1.2.5.3. Ingen frist for rydning af lokalerne

Er der ikke fastsat en frist for rydning af lokalerne, og har udlejer ikke aftalt noget med boet, er det mere usikkert, hvornår sagen kan oversendes til fogedretten. I U 1976.403 V, der også er kort omtalt ovenfor i afsnit 5.1.2.4.5., havde udlejer ophævet lejemålet *inden* konkursen, og boet havde derfor ikke haft mulighed for at indtræde. Boet fandtes endvidere ikke at være forpligtet til at betale leje som massekrav som følge af den manglende rydning af lokalerne, idet Landsretten henviste til, at udlejer straks efter misligholdelsens indtræden kunne have ladet foretage indsættelsesforretning. Der ses ikke at være grund til at give boet længere rydningsfrist, blot fordi ophævelse først sker efter konkursen,¹⁰⁰ og dommen er i overensstemmelse med EL § 71, stk. 1, hvorefter lejeren *straks* skal fraflytte lokalerne, når lejemålet er ophævet.

Har udlejer endnu ikke ophævet lejemålet, er det ikke muligt at sige præcis hvor hurtigt, fraflytningen skal ske, og spørgsmålet er ikke afklaret i retspraksis. Laursen argumenterer for, at udlejer i hvert fald er berettiget til at overgive sagen til fogedretten,¹⁰¹ hvis boet ikke inden 4 uger efter konkursdekretet har ryddet lejemålet.¹⁰² Dette er i overensstemmelse med det ovenfor anførte om, at boet efter § 62 tillægges en betænkningstid på ca. 1 måned. Kunne udlejer rekvirere fogedens bistand straks, ville betænkningstiden efter § 62 således blive illusorisk.

5.1.2.5.4. Tilbageholdsret

Har udlejer i forbindelse med fogedsagen måttet tage vare på boets effekter, har denne tilbageholdsret i disse, jf. GD 2002/07 V. Dette gælder i hvert fald indtil udlejer har fået dækning for sine udsættelses- og opbevaringsomkostninger.¹⁰³

GD 2002/07 V: I november 2000 var truffet beslutning om, at lejer skulle udsættes af lejemålet, men lejemålet var ikke blevet ryddet. Udlejer havde foranlediget lejemålet ryddet og lejers effekter opbevaret i containere. Lejer krævede effekterne udleveret uden betaling af udlejers krav vedrørende flytte- og opbevaringsudgifter, men fik ikke medhold i dette krav.

⁹⁹ Jf. Erhvervslejeret, s. 373.

¹⁰⁰ Jf. Erhvervslejeret, s. 373.

¹⁰¹ Som nævnt ovenfor afsnit 5.1.2.5.1., vil det anses som en meddelelse om ophævelse, at lejer gøres bekendt med anmodningen til fogedretten.

¹⁰² Jf. Erhvervslejeret, s. 373. Laursen skelner ikke klart mellem de tilfælde, hvor udlejer har ophævet lejemålet, og hvor udlejer ikke har ophævet lejemålet. Da udlejer som nævnt er berettiget til at oversende sagen til fogedretten, når han har ophævet lejemålet, og lejeren ikke straks fraflytter de lejede lokaler, må det anførte på s. 373 vedrøre de situationer, hvor udlejer ikke har ophævet lejemålet.

¹⁰³ Jf. Erhvervslejeret, s. 372, note 31.

5.2. Retsvirkninger af boets indtræden

5.2.1. De almindelige konsekvenser af boets indtræden

Når boet indtræder i en lejeaftale, bliver det efter § 56, stk. 1 berettiget og forpligtet på aftalens vilkår.¹⁰⁴ Hovedreglen er altså, at boet indtræder i kontrakten i dens helhed, hvilket kan siges at være et udslag af princippet om kontraktens enhed. Aftalen betragtes således som værende indgået af boet, hvilket bl.a. har den virkning, at udlejers kontraktkrav skal fyldestgøres af boet som massekrav efter § 93, nr. 3.

5.2.2. Særligt vedrørende løbende ydelser

Ifølge § 56, stk. 2 indebærer boets indtræden kun, at kravet på vederlag for tiden *efter konkursdekretet* bliver massekrav. Opsiger boet lejeaftalen efter § 55, stk. 3, 1. pkt. eller efter § 61, er der dog kun massekravsstatus indtil udløbet af opsigelsesperioden. Af bestemmelsen følger modsætningsvis, at lejerestancer fra tiden *før* konkursens indtræden forbliver simple krav, jf. § 97.¹⁰⁵

Baggrunden for bestemmelsen skal dels søges i, at medkontrahentens stilling ikke umiddelbart forringes ved, at boet indtræder, og dels at det ville være i strid med konkursens lighedsprincip, om en udlejer i kraft af en tvangssituation for boet kunne skaffe sig en restance betalt som massekrav.¹⁰⁶

Reglen i § 56, stk. 2 må forstås med den begrænsning, at udlejer kan hæve aftalen, såfremt han bortset fra konkursen havde adgang hertil, jf. § 58, stk. 2.¹⁰⁷ Ifølge EL § 69, stk. 1, nr. 1 (og LL § 93, stk. 1, litra a) er manglende betaling af leje ophævelsesgrund, og udlejer kan derfor gøre opretholdelse af aftalen – undladelse af at hæve – betinget af, at boet betaler restancerne. Heraf følger imidlertid ikke, at udlejer som betingelse for at lade boet indtræde i aftalen i stedet kan kræve, at restancerne udredes som massekrav.¹⁰⁸ Som anført af Krag Jespersen har restancerne dog i realiteten status som massekrav, idet betalingen sker forud for al anden gæld.¹⁰⁹

Hæveadgangen synes i disse tilfælde at stride mod boets ret efter § 55 til at indtræde i kontrakten mod at betale vederlag for tiden efter konkursdekretet som massekrav, jf. § 56, stk. 2. I den leje- og konkursretlige litteratur er der da også uenighed om, hvorvidt udlejer i disse tilfælde kan gøre undladelse af at hæve betinget af, at boet betaler restancerne. I den lejeretlige litteratur er man af den opfattelse, at udlejer kan gennemtvinge en effektiv betaling fra konkursboets side, hvis det vil undgå ophævelse.¹¹⁰ I den konkursretlige litteratur er man derimod af den modsatte opfattelse.¹¹¹

Udgangspunktet om bevarelse af hæveadgangen i løbende kontraktforhold ændres, når der er tale om forsyningsvirksomheder, som har et faktisk monopol på levering af vand, el, telefon, fjernvarme og lignende.¹¹² Denne betragtning understøttes af U 1984.379 H og U 1987.183 V, hvor man ikke fandtes beføjet til at betinge erhververens indtræden af, at restancer fra tiden før konkursen blev

¹⁰⁴ Ifølge § 61, stk. 1, 1. pkt. kan boet dog, selvom længere varsel eller uopsigelighed er aftalt, opsige lejeaftalen med sædvanligt eller rimeligt varsel, jf. nærmere herom nedenfor afsnit 7.

¹⁰⁵ Jf. bet. 606, s. 123 f.

¹⁰⁶ Jf. bet. 606, s. 123.

¹⁰⁷ Begrænsningen fremgår udtrykkeligt af bemærkningerne til § 58, stk. 2, jf. bet. 606, s. 126.

¹⁰⁸ Jf. Konkursret, s. 69.

¹⁰⁹ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 34.

¹¹⁰ Jf. Erhvervslejeret, s. 375 f. og Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 34.

¹¹¹ Jf. Konkursloven med kommentarer, s. 489 f.

¹¹² Jf. Konkursret, s. 68 f. og FM 1999.1.

betalt.¹¹³ Hvorvidt § 56, stk. 2 også kan udstrækkes til tilfælde, hvor der foreligger andre løbende ydelser er sparsomt behandlet i litteraturen,¹¹⁴ og spørgsmålet synes ikke afklaret i retspraksis. At monopolsituationen efter omstændighederne også kan forekomme i lejeforhold fremgår imidlertid af betænkningen, idet det anføres:

”Også over for andre end koncessionerede selskaber kan boet komme til at stå uden faktiske valgmuligheder, f.eks. i forhold til en udlejer af lokaler til boet.”¹¹⁵

I U 1987B.373 nævnes U 1987.183 V desuden som et eksempel på et tilfælde, hvor et telefonselskab ikke havde en monopolstilling med hensyn til udlejning af omstillingsanlæg, men hvor domsresultatet støttedes på telefonselskabets pressionsmulighed og det deraf for boet følgende tab.¹¹⁶ Hvor meget der skal til, førend domstolene vil statuere, at en udlejer udnytter boets situation, lader sig ikke nærmere besvare. For at § 56, stk. 2 ikke udhules totalt, må det dog formentlig kræves, at der alene sker tilsidesættelse af udlejers krav om betaling af ældre restancer i de helt særlige tilfælde, hvor udlejer direkte udnytter boets interesse i at undgå et økonomisk tab som pressionsmiddel.

5.2.2.1. Erstatningskrav

§ 56, stk. 2 angår ifølge sin ordlyd kun *vederlaget*. Da reglen i § 56, stk. 2 er en undtagelse fra princippet om, at boet bliver berettiget og forpligtet på aftalens vilkår ved at indtræde i denne, er der som udgangspunkt ikke grundlag for en udvidende fortolkning. Ikke desto mindre er det imidlertid omdiskuteret i litteraturen, om *latente erstatningskrav* fra medkontrahenten, som har deres årsag i misligholdelse fra skyldnerens side forud for konkursen, men som først opdages efter konkursen, f.eks. krav som følge af en lejers culpøse beskadigelse af det lejede, medfører, at boet bliver erstatningsansvarlig på massekravsniveau herfor.

I betænkningen tales stedse kun om ”restancer” – altså vederlagskrav hidrørende fra tiden før konkursen – men ikke om latente erstatningskrav. Endvidere er der ingen antydning af, at erstatningskrav skal opdeles ved vedvarende kontrakter.¹¹⁷ I U 1947.812 H (der dog er fra før vedtagelsen af den nugældende KL) blev et bo, der var indtrådt i skyldnerens telefonabonnement, desuden tilpligtet som massekrav at betale erstatning for en tidligere ødelæggelse af telefonanlægget.

I litteraturen er meningene derimod delte, idet det flere steder antages, at erstatningskrav kun kan gøres gældende som almindelige konkursfordringer, selvom boet er indtrådt.¹¹⁸ Hvis et lejemål ophører efter boets indtræden, men inden konkursens afslutning, hæfter lejerens konkursbo imidlertid for kontraktens vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter samt andre pligtige retableringsudgifter på massekravsniveau, og det ville derfor virke underligt, om der var forskel på sådanne krav og på culpøs skadesforvoldelse fra lejerens side.¹¹⁹ Hertil kommer, at det, som anført af Krag Jespersen, ville være ejendommeligt, om kravet skulle være simpelt, såfremt det blev gjort

¹¹³ Dommene er kommenteret i U 1987 B. s. 373 ff.

¹¹⁴ I FM 1999.1 anføres på s. 2, at der ikke ses at være reelle grunde for at overføre den foreliggende retspraksis til andre løbende ydelser, som f.eks. lejeforhold, idet medkontrahenter i et løbende kontraktforhold som følge af § 56, stk. 2 stilles ringere end i almindelige kontraktforhold, og derfor ikke bør stilles endnu ringere ved, at hæveadgangen ikke bevares.

¹¹⁵ Jf. bet. 606, s. 123. Som eksempel på en sådan tvangssituation kan nævnes, at det f.eks. kan være umuligt at flytte en virksomheds produktion til andet lejemål med kort varsel.

¹¹⁶ Det kan undre, at forfatterne i U 1987B.373 kalder fænomenet ”konkursregulering”, eftersom det ikke er dette, der normalt forstås ved konkursregulering, jf. nedenfor afsnit 7.

¹¹⁷ Jf. bet. 606, s. 123 f.

¹¹⁸ Se bl.a. Konkursloven med kommentarer, s. 488, Obligationsret, 3. del, 1. udg., s. 57 med note 104, Insolvensret, s. 164 og lidt mere forsigtigt Konkursret, s. 68, med note 65, s. 69 med note 72 og s. 77 med note 93.

¹¹⁹ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 35 og Erhvervslejeret, s. 366 med note 18.

gældende inden konkursen, men massekrav, såfremt det blev gjort gældende efter konkursen.¹²⁰ Ud fra ovenstående må det således konkluderes, at boet ved at indtræde i lejeaftalen formentlig også hæfter på massekravniveau for de erstatningskrav, som har deres årsag i misligholdelse forud for konkursen.¹²¹

5.2.3. Opsigelse af lejeaftaler

Som følge af de nye regler om rekonstruktion er der i § 55, stk. 3 blevet indsat en ny bestemmelse, ifølge hvilken boet altid kan opsig et lejeforhold, som det er indtrådt i, med 1 måneds varsel. Bestemmelsen er i overensstemmelse med § 12 o, stk. 4, hvorefter skyldneren med rekonstruktørens samtykke kan opsig et vedvarende kontraktforhold med 1 måneds varsel. Fordelen ved § 55, stk. 3 er, at boet kun er forpligtet til at betale for den løbende ydelse i 1 måned på massekravniveau.

Ifølge bestemmelsen kan udlejer kræve erstatning for tab, ved at opsigelsen er sket med forkortet varsel, medmindre andet følger af § 61. Opsiger boet i medfør af § 55, stk. 3 en aftale, boet er indtrådt i efter § 55, stk. 1, har udlejer således krav på erstatning for tab vedrørende perioden frem til det tidspunkt, hvortil aftalen kunne være opsagt efter § 61, stk. 1 med tillæg af den erstatning, der i givet fald (hvis særlige grunde taler for det) ville kunne kræves efter § 61, stk. 3, 1. pkt.¹²² Da § 55, stk. 3 gælder for alle vedvarende kontraktforhold, og dermed også for lejeforhold, vil § 62 formentlig få en afsvækket betydning i praksis, idet bestemmelsen medfører, at det ikke længere koster så meget for boet at indtræde i en lejeaftale. Dette betyder samtidig, at boet ikke vil have så store betænkeligheder ved at indtræde, hvilket indirekte kan gavne udlejer, da denne herved har massekravsstatus indtil opsigelsens udløb.¹²³

5.2.4. Boets pligt til sikkerhedsstillelse

Ifølge § 57 stk. 2 kan udlejer, når boet har meddelt, at det vil indtræde i lejekontrakten, kræve, at boet stiller betryggende sikkerhed for bagudbetalte beløb. Stiller boet ikke denne sikkerhed, kan udlejer efter § 58, stk. 1 ophæve lejeaftalen. Da lejerens – og dermed boets – vederlag dog sædvanligvis udredes forud, vil der normalt ikke være behov for sikkerhedsstillelse fra boets side, men til gengæld bliver boet ved at indtræde i aftalen forpligtet til periodevis at betale forud. Som nævnt af Laursen kan bestemmelsen dog være aktuel i de tilfælde, hvor udlejer eksempelvis har aflagt forbrugsregnskab, der viser et endnu ikke forfaldent tilgodehavende for udlejer.¹²⁴ Såfremt lejers depositum ikke slår til, kan udlejer desuden kræve, at der stilles sikkerhed for vedligeholdelses-, istandsættelses- og retableringsudgifter.¹²⁵

6. Boets ikke-indtræden

6.1. Hvornår indtræder boet ikke?

Da spørgsmålet lægger sig tæt op af spørgsmålet om, hvornår boet indtræder, jf. foran i afsnit 5, kan der i det væsentligste henvises til dette afsnit. Nedenfor skal dog gøres nogle bemærkninger om de tilfælde, hvor boet, som følge af omstændighederne, ikke kan indtræde i lejeaftalen.

¹²⁰ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 35.

¹²¹ Dette konkluderes også af Iversen i Obligationsret, 3. del, s. 61 f.

¹²² Jf. FT 2009-10 L 1999, s. 136.

¹²³ Jf. Konkursloven med kommentarer, s. 486 f.

¹²⁴ Jf. Erhvervslejeret, s. 367.

¹²⁵ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 36.

6.1.1. Omstændigheder, der udelukker indtræden

6.1.1.1. Ophævede lejeaftaler

Har en af parterne retmæssigt ophævet en lejeaftale om fast ejendom *inden* konkursen, er boet afskåret fra at indtræde heri, jf. U 1976.403 V, hvor det i præmisserne udtales:

”På tidspunktet for konkursdekretets afsigelse havde appellanten [udlejer] ophævet lejemålet, og denne ophævelse fastholdt appellanten i sin skrivelse af 1. juli 1974. Boet havde derfor ikke mulighed for at indtræde i lejemålet,...”

I overensstemmelse hermed er også utrykt SHD af 23. august 1996 (P-0015-95)¹²⁶ samt GD 2000/13 Ø.¹²⁷

GD 2000/13 Ø: Et erhvervslejemål var ophævet som misligholdt den 12. december 1995, og konkursdekret over lejeren blev afsagt 15. december 1995. På udlejers forespørgsel meddelte kurator den 4. januar 1996, at boet ikke ville indtræde, og som svar på en yderligere skrivelse fra udlejer fastholdt kurator den 9. januar 1996 sit standpunkt. De lejede lokaler, som havde været anvendt til opbevaring af maskiner og varelager, blev rømmet den 29. marts 1996. I præmisserne udtales: *”Under disse omstændigheder findes boet hverken stiltiende eller ved faktisk adfærd at være genindtrådt i den den 12. december 1995 ophævede lejeaftale,...*”

Som nævnt af Bach i U 2000B.387 er anvendelsen af ordet ”genindtrådt” for så vidt misvisende, idet ordet bibringer uklarhed om retsvirkningen af udlejers ophævelse. Da en hæveerklæring både har virkning som et løfte og som et påbud, og da den er bindende både for parterne selv og for deres kreditorer, kan den ikke tilbagekaldes, efter den er kommet til modtagerens kundskab.¹²⁸ Noget andet er, at parterne naturligvis kan enes om at se bort fra en ophævelse for herved at holde indtrædelsesmuligheden åben.

Den ovenfor refererede praksis synes ikke umiddelbart forenelig med den under afsnit 5.1.2.3. omtalte utrykte SHD af 3. januar 1994. I sagen anså retten boet for indtrådt i lejemålet, til trods for at lejemålet som følge af betalingsmisligholdelse var blevet ophævet ca. 3 uger inden konkursen, og selvom boet havde tilkendegivet, at man ikke ønskede at indtræde. I præmisserne udtaler retten sig ikke om ophævelsen, selvom kurator fremhæver dette til støtte for, at boet ikke er indtrådt. Det er derfor vanskeligt at vide, hvorfor retten ikke tillægger ophævelsen betydning, og det er derfor mest nærliggende at anse afgørelsen for forkert.

Benytter boet lejemålet i tilfælde, hvor aftalen er hævet inden konkursen, vil der være tale om retsstridig benyttelse, som medfører erstatningsansvar på massekravsniveau, jf. § 93, nr. 3.¹²⁹ Der kan ikke med sikkerhed siges noget om, hvor aktiv boets benyttelse skal være, for at massekravsvirkningen kan indtræde.¹³⁰

¹²⁶ Afgørelsen er omtalt i Advokaten, Fagligt Nyt 1996 nr. 10, s. 327 f. og i U 2000B.387.

¹²⁷ Afgørelsen er også omtalt ovenfor afsnit 5.1.2.3.

¹²⁸ Jf. Obligationsret, 2. del, s. 80 f.

¹²⁹ Boet vil endvidere kunne pådrage sig erstatningsansvar på massekravsniveau i de tilfælde, hvor det disponerer over lokalerne, til trods for at udlejer *efter* konkursens indtræden har hævet lejemålet. Se nærmere herom ovenfor afsnit 5.1.2.4.6.

Benytter boet uberettiget lokalerne, når udlejer *efter* konkursens indtræden har hævet lejemålet, kan det endvidere pådrage sig erstatningsansvar på massekravsniveau.

¹³⁰ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 43.

6.1.1.2. Opsagte lejeaftaler

Ligeledes blokerer det for indtræden, såfremt lejeforholdet er ophørt på grund af *opsigelse* fra en af parternes side, og tidspunktet for aftalens ophør er kommet inden konkursen. Er aftalen imidlertid først opsagt til ophør efter konkursens indtræden, har boet mulighed for at indtræde i perioden fra konkursdekretets afsigelse indtil det tidspunkt, hvor kontrakten ophører ifølge opsigelsen. Dette vil eksempelvis kunne komme på tale, såfremt et butiksljemål er sagt op til februar, idet boet kan have interesse i at indtræde for at få julesalget med og således så fordelagtigt som muligt afvikle lejemålet.

6.1.1.3. Misligholdte lejeaftaler

Såfremt lejeaftalen *er* misligholdt af lejeren inden konkursens indtræden, begrænser konkursen ikke udlejers adgang til at påberåbe sig denne, jf. § 58, stk. 2, og boet kan således ikke ved at indtræde i aftalen hindre en ophævelse.¹³¹

6.2. Retsvirkninger af boets manglende indtræden

6.2.1. Udlejers hæveadgang

Hvis konkursboet ikke indtræder i lejeaftalen, er konsekvensen heraf for det første, at udlejer kan *hæve aftalen*, jf. § 58, stk. 1.¹³² Dette gælder selvom, der ikke foreligger nogen form for misligholdelse endnu, og hæveadgangen gælder uanset begrænsningen af udlejers hæveadgang i EL § 69 og (LL § 93). Begrundelsen for bestemmelsen er, at man ikke kan acceptere, at boet uden at indtræde i aftalen kan benytte lokalerne, ganske *som om* boet var indtrådt.¹³³ Hæveadgangen er alene en ret for udlejer, og i stedet for at hæve kan udlejer således vælge at fastholde kontrakten.

Indtræder boet ikke, eller hæver udlejer f.eks., fordi der inden konkursen ikke er betalt leje, bliver samtlige af udlejers krav mod lejer, dvs. lejekrav, krav efter forbrugsregnskaber, retableringskrav og istandsættelseskrav mv., alene simple krav i boet, jf. § 97.¹³⁴ Det er således ikke nødvendigvis fornuftigt af udlejer at forhindre boet i at indtræde ved at ophæve lejeaftalen. Såfremt lejer har betalt depositum og/eller forudbetalt leje, har udlejer mulighed for at modregne dette i sit krav.

Ophævelsen sker som udgangspunkt ved en meddelelse til boet. Af bet. 606, s. 126 fremgår dog, at en formelig ophævelseserklæring ofte ikke er nødvendig, hvis boets erklæring til medkontrahenten ikke går ud på, at det vil indtræde. Hertil kan dog indvendes, at det af hensyn til den nærmere erstatningsberegning i medfør af § 59 ofte vil være af stor betydning at vide ikke blot *om* en aftale er ophævet, men også *det nærmere tidspunkt* herfor.¹³⁵

6.2.2. Udlejers erstatningskrav

Uanset om lejeaftalen hæves eller fastholdes, kan udlejer efter § 59 kræve *erstatning for tabet, ved at aftalen ikke opfyldes*, dvs. positiv opfyldelsesinteresse. Erstatningskravet har alene status som

¹³¹ Se nærmere herom ovenfor afsnit 5.2.2., hvor forholdet mellem § 56, stk. 2 og § 58, stk. 2 er behandlet.

¹³² Hæveadgangen indtræder, hvis boets erklæring ikke går ud på, at det vil indtræde, hvis boet foretager handlinger, der klart viser, at det ikke vil indtræde i lejeaftalen, hvis boet ikke besvarer udlejers forespørgsel uden ugrundet ophold, jf. § 55, stk. 2, eller hvis boet ikke uden ugrundet ophold stiller foreskrevet sikkerhed, jf. § 57.

¹³³ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 42.

¹³⁴ Jf. Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, s. 265.

¹³⁵ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 38.

simpelt krav efter § 97.¹³⁶ I de tilfælde, hvor aftalen hæves, *efter* at boet er indtrådt, fordi boet ikke stiller påbudt sikkerhed eller misligholder kontrakten, finder § 59 ikke anvendelse, og erstatningskravet mod boet er da massekrav.

Udlejers tab vil normalt bestå af mistet leje i den ifølge kontrakten aftalte opsigelsesperiode. Bestemmelsen i § 59 modificeres imidlertid af § 61 om konkursregulering, hvilket medfører, at udlejer kun kan anmelde et erstatningskrav for den regulerede opsigelsesperiode.¹³⁷ Da udlejer ifølge EL § 64, stk. 3 har pligt til at forsøge at genudleje det lejede, vil det simple krav endvidere blive reduceret med den lejeindtægt, der derved opnås.

7. Konkursregulering

7.1. Indledende om fastlæggelse af anvendelsesområdet

Da aftalte uopsigelsesperioder er helt sædvanlige i erhvervslejemål,¹³⁸ og da det kan være aftalt, at et lejemål eksempelvis kun kan opsiges med 12 måneders varsel, kan konkursregulering være aktuelt, såfremt konkursen indtræder i denne periode. Ved konkursregulering forstås adgangen til at opsiges et vedvarende kontraktforhold med sædvanligt eller rimeligt varsel, selv om der mellem parterne er aftalt et længere varsel eller en vis uopsigelighed, jf. § 61, stk. 1. 1. pkt. Undtagelsesmuligheden i § 61, stk. 1, 2. pkt. har ikke betydning ved lejers konkurs, da udlejer ikke har mulighed for at sikre sin ret ved ”tinglysning eller anden lignende offentlig registrering.”

Bestemmelsen gælder for *begge parter*, således at både boet og udlejer kan opsiges med forkortet varsel, jf. § 61, stk. 1 og 2, og bestemmelsen kan anvendes, uanset om boet er indtrådt i lejeaftalen eller ikke. Indtræder boet, får opsigelsesretten dog virkning på massekravsplan, jf. § 93, nr. 3, mens denne ret alene får virkning på konkurskravsplan, når boet ikke indtræder.

§ 61, stk. 1 berettiger formentlig ikke boet til at opsiges med et kortere varsel, end hvad der foreskrives i lejelovgivningen, dvs. 3 måneder, jf. EL § 64, stk. 1. Derimod har udlejer – medmindre lejer har afståelsesret, jf. § 61, stk. 2, 2. pkt. – i hvert fald teoretisk mulighed for at opsiges lejer med et kortere varsel end lejelovgivningens på grund af reglen i § 53, 2. pkt. Som følge af reglen i § 53, 2. pkt. kan udlejer opsiges alene med henvisning til lejerens konkurs, uanset om opsigelsesgrundene i lejelovgivningen er til stede.¹³⁹

Baggrunden for konkursreguleringen er først og fremmest, at man har fundet det urimeligt, om boet skulle være bundet af skyldnerens langvarige kontrakter. Hvis boet ved at indtræde i en vedvarende aftale fuldt ud skulle respektere et usædvanligt eller urimeligt varsel – i overensstemmelse med det almindelige princip i § 56, stk. 1 - ville det kunne resultere i så tyngende massekrav mod boet, at konkursbehandlingen ikke ville kunne gennemføres. I de tilfælde hvor boet ikke indtræder, ville et erstatningskrav baseret på et sådant varsel endvidere være i strid med lighedsprincippet, herunder særligt reglen i § 59, hvorefter kreditor alene kan anmelde det faktisk lidte tab i boet.¹⁴⁰

¹³⁶ Jf. bet. 606, s. 129.

¹³⁷ § 61 er behandlet nærmere nedenfor i afsnit. 7.

¹³⁸ Henvisningen i § 37, stk. 2 til opsigelsesreglerne i kap. 7 sigter kun til lejemål, der inddrages under boet. Da beboelseslejemål, som nævnt ovenfor under afsnit 3.2., som regel falder uden for boet, har § 61 derfor kun praktisk betydning for erhvervslejemål. I de tilfælde hvor lejerens lejlighed holdes uden for boet, løber lejekontrakten således videre uden konkursregulering af opsigelsesadgang- og varsel og i det hele uanfægtet af konkursen.

¹³⁹ Jf. Obligationsret, 3. del, s. 57 f.

¹⁴⁰ Jf. bet. 606, s. 131 f.

7.2. Hvornår og hvordan kan opsigelse ske?

Det må antages, at opsigelsesadgangen efter § 61 kan påberåbes på et hvilket som helst tidspunkt under konkursbehandlingen.¹⁴¹ Opsigelsesadgangen finder endvidere anvendelse på ophævede kontraktforhold.¹⁴² Dette gælder også i de tilfælde, hvor lejemålet er *ophævet før konkursens indtræden*. Opsigelsen får i disse tilfælde virkning som erstatningsregulering og begrundelsen for, at der også kan foretages opsigelse i dette tilfælde er, at udlejer ikke skal stilles bedre, blot fordi ophævelse er sket inden konkursen.¹⁴³

Boet behøver ikke tage stilling til spørgsmålet om konkursregulering i forbindelse med dets stillingtagen til indtræden i kontrakten, og der er således ikke noget i vejen for, at boet i første omgang vælger at indtræde og først senere opsiger med forkortet varsel.

Det er diskuteret i teorien, hvorvidt en erklæring om ikke-indtræden tillige må anses som indeholdende en opsigelse med forkortet varsel, jf. § 61, stk. 1. Ifølge § 17, stk. 1 i KL af 1872 skete der automatisk indtræden i skyldnerens erhvervsmæssige leje- og forpagtningsaftaler, såfremt boet ikke senest 4 uger efter dekretet erklærede ikke at ville indtræde og ryddede lejemålet. I bemærkningerne til bestemmelsen er anført, at boets erklæring i almindelighed virker som en opsigelse efter § 59, stk. 1.¹⁴⁴ Som nævnt af Sommer Jensen er der ikke nogen grund til at skelne mellem denne erklæring og en erklæring i øvrigt fra boet om ikke at ville indtræde.¹⁴⁵ Når tilmed henses til at boet, i det omfang det er muligt, skal begrænse de krav, der kan gøres gældende i konkursen, og medkontrahenten må antages at være bekendt hermed, bør man generelt anse en erklæring om ikke-indtræden for tillige at indeholde en erklæring om anvendelse af § 61.¹⁴⁶

7.3. Begyndelsestidspunktet for varslet

Det kan have stor indflydelse på kravets størrelse, fra hvilket tidspunkt det forkortede varsel i henhold til § 61 skal beregnes. Det fremgår ikke af bestemmelsen, hvilket tidspunkt der skal lægges til grund, og spørgsmålet er ej heller omtalt i betænkningen. Heller ikke litteraturen har skænket spørgsmålet megen opmærksomhed.¹⁴⁷

I GD 1998/57 SH blev boets faktiske opsigelse anvendt af Sø- og Handelsrettens skifteret som begyndelsestidspunkt.

GD 1998/57 SH¹⁴⁸: Et selskab havde indgået en lejekontrakt, der var uopsigelig fra lejers side indtil 31. december 2000. Efter forudgående betalingsstandsning blev lejer erklæret konkurs den 30. april 1996. Kurator meddelte den 13. maj 1996, at boet ikke ønskede at indtræde i lejekontrakten, og at boet agtede at konkursregulere. Udlejer påstod opsigelsesvarslet fastsat til 12 måneder og gjorde gældende, at begyndelsestidspunktet først kunne regnes fra boets meddelelse af 13. maj 1996. Af sagens processkrifter fremgår, at boet gjorde gældende, at opsigelsesvarslet skulle nedsættes til 6 måneder, og at dette skulle regnes fra konkursdekretets afsigelse. Retten fastsatte varslet til 12 måneder, og gav udlejer fuldt medhold i den beløbsmæssige opgørelse, hvilket kun var muligt ved anvendelse af et begyndelsestidspunkt, der lå efter dekretets afsigelse.

¹⁴¹ Jf. Konkursregulering, s. 104.

¹⁴² Dette kan bl.a. udledes af § 59, der henviser til § 61.

¹⁴³ Jf. herved også SHD af 31. januar 2007 (P0009006), hvor § 61 fandt analog anvendelse, selvom lejemålet var ophævet, før sagsøgte blev taget under konkursbehandling.

¹⁴⁴ Jf. bet. 606, s. 137.

¹⁴⁵ Jf. Konkursregulering, s. 106.

¹⁴⁶ Jf. herved også Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 49 og Obligationsret, 3. del, 1. udg., s. 53. Anderledes Obligationsret, 3. del, s. 52 og 56 og Konkursloven med kommentarer, s. 514.

¹⁴⁷ Se dog Konkursregulering, kap. 11, der har forsøgt at kaste lys over spørgsmålet. I kapitlet beskrives problemstillingen generelt og ikke med særligt henblik på lejeforhold. Det må dog antages, at det er de samme hensyn, der gør sig gældende.

¹⁴⁸ Afgørelsen er kun kort refereret i GD 1998/57 SH, men er mere uddybende refereret i Konkursregulering, s. 110, hvorfor referatet bygger herpå.

I GD 2001/51 Ø ændrede Østre Landsret imidlertid afgørelsen med følgende begrundelse:

”Da den aftalte opsigelsesfrist væsentligt overstiger den frist på 3 måneder, der efter bestemmelsen i LL § 86, stk. 1, er LL’s udgangspunkt,¹⁴⁹ findes et varsel på 6 måneder regnet fra konkursens indtræden at være rimeligt.”

Det kan ikke udledes af afgørelsen, hvorfor retten nåede frem til, at det forkortede varsel skulle regnes fra dekretets afsigelse. Henset til begrundelsen synes årsagen alene at være, at dette fandtes mest rimeligt. I U 2005.3090 H blev afgørelsen igen ændret, idet et varsel på 9 måneder fandtes rimeligt. I præmisserne tilslutter Højesteret sig Skifterettens anvendelse af et begyndelsestidspunkt, der ligger efter dekretets afsigelse. Ved beregningen af opsigelsesperioden lægges boets meddelelse af 13. maj 1996 til udlejer om opsigelse af kontraktforholdet til grund.

Det kan ikke ud fra ovenstående retspraksis siges med sikkerhed, fra hvilket tidspunkt det forkortede varsel skal beregnes.¹⁵⁰ Meget kan imidlertid tale for at anvende det resultat, som Skifteretten og Højesteret når frem til – således at opsigelsesvarslet bør regnes fra meddelelsen om opsigelsen (helt præcist vel meddelelsens fremkomst til udlejeren).¹⁵¹ Dette skyldes bl.a. hensynet til udlejer, der, indtil boets meddelelse foreligger, ikke kan afdække sin risiko eller på anden måde sikre sin position. Boet har omvendt mulighed for straks – eller i hvert tilfælde meget hurtigt – at tage stilling til, hvorvidt det vil indtræde. Antoges det, at det afgørende tidspunkt var boets meddelelse om ikke-indtræden, ville det betyde, at udlejers krav mod boet forøgedes, såfremt boet ikke straks kunne tage stilling til, hvorvidt det ville indtræde. Hvis tidspunktet for dekretets afsigelse derimod var afgørende, ville udlejers anmeldelsesret ikke forøges, selvom boet var længere tid om at meddele ikke-indtræden.¹⁵² Selvom den citerede retspraksis alene vedrører tilfælde, hvor boet *ikke* indtræder, må varslets begyndelsestidspunkt også antages at være boets faktiske opsigelse af lejeaftalen, når boet indtræder. Antog man, at varslet lå forud for boets faktiske opsigelse, ville dette medføre, at der ikke var tale om, at retsforholdet ændrede karakter til et opsigeligt retsforhold, jf. § 61, men derimod at retsforholdet efter en vis tid overgik til at kunne opsiges uden varsel.¹⁵³ Ud fra ovenstående må det derfor antages, at begyndelsestidspunktet for § 61-varslet formentlig vil være boets meddelelse til udlejer.

7.4. Varslets længde

Ved vurderingen af hvad der er ”*sædvanligt eller rimeligt varsel*,” må man i første række se på de opsigelsesvarsler, lejelovgivningen indeholder.¹⁵⁴ Såfremt der fastslås et sædvanligt varsel, behøves der i almindelighed ingen overvejelser af, om dette varsel er rimeligt. Ifølge EL § 64, stk. 1 vil opsigelsesvarslet for erhvervslejemål som hovedregel være 3 måneder. Såfremt et andet opsigelsesvarsel end det legale udgangspunkt skal være ”sædvanligt”, skal dette bero på en generel kutyme, og forholdet skal være særligt ift. de tilfælde, som lovens varsel er fastsat under hensyntagen til. Endelig medfører formuleringen af bestemmelsen, at det er muligt at anlægge en

¹⁴⁹ LL § 86 er indholdsmæssigt identisk med EL § 64, bortset fra en mindre ændring i stk. 1, 1. pkt. LL finder ikke længere anvendelse på erhvervslejemål.

¹⁵⁰ Jf. herved også Konkursregulering, s. 107, hvor det nævnes, at spørgsmålet ikke er afklaret i retspraksis.

¹⁵¹ Afgørelserne vedrører alene tilfælde, hvor *boet* har påberåbt sig konkursregulering. Når henses til ordlyden af § 61, stk. 1 og 2 må det antages, at resultatet vil være det samme i tilfælde af, at det er udlejer, der påberåber sig konkursregulering. For overskuelighedens skyld beskrives retstilstanden med det udgangspunkt, at det er boet, der opsiges, men begyndelsestidspunktet vil som udgangspunkt være det samme, uanset hvem der foretager opsigelsen.

¹⁵² Jf. Konkursregulering, s. 118.

¹⁵³ Jf. Konkursregulering, s. 115 f.

¹⁵⁴ Jf. bet. 606, s. 133 f. og Konkursregulering, kap. 12 og s. 225.

rimelighedsvurdering i de tilfælde, hvor anvendelse af et lovmæssigt eller sædvanligt varsel vil medføre urimelige resultater.¹⁵⁵

At der skulle eksistere en sædvane for et *kortere* varsel end EL's varsel er usandsynligt. Der ses da heller ikke eksempler på dette i retspraksis. Mere interessant er derfor, om domstolene må anses at acceptere en sædvane for et *længere* varsel. Sommer Jensen omtaler, at det må forventes, at domstolene vil være tilbageholdende med at acceptere dette. Som begrundelse herfor anføres bl.a., at sædvanligt varsel i KL af 1872 § 17, stk. 2 blev fortolket meget stringent i overensstemmelse med lejelovgivningen.¹⁵⁶ Dette er for så vidt rigtigt nok, men med gennemførelsen af den nugældende KL blev der netop lagt op til en større mulighed for at acceptere, at et lovhjemlet varsel afløses af et sædvanemæssigt varsel, samtidig med at muligheden for opsigelse med rimeligt varsel blev indføjet.

Om domstolene vil acceptere en fravigelse af opsigelsesvarslerne i lejelovgivningen ved fastsættelsen af opsigelsesvarslet efter § 61 vil nedenfor blive undersøgt med udgangspunkt i retspraksis.

I retspraksis findes eksempler på, at et længere varsel er anset for sædvanligt og rimeligt. I GD 1998/57 SH, som er refereret ovenfor afsnit 7.3., var der i lejekontrakten aftalt et opsigelsesvarsel på 12 måneder. Det omhandlede lejemål udgjorde 8.460 kvm., og efter aftale med lejer opførte udlejer nybygninger på 2.520 kvm. Som begrundelse for ikke at konkursregulere opsigelsesvarslet, udtaltes bl.a.:

”Et opsigelsesvarsel på 12 måneder må herefter anses for rimeligt, og efter de fremlagte lejekontrakter og V's forklaring tillige for sædvanligt for lejemål af tilsvarende omfang.”

Som dokumentation for at opsigelsesvarslet var sædvanligt, havde udlejer fremlagt 14 lejekontrakter, som varierede i størrelse fra 739 m² til 4.958 m², og som alle indeholdte et opsigelsesvarsel på 12 måneder. Endvidere fulgte det af vidneforklaringen under domsforhandlingen, at et opsigelsesvarsel på 12 måneder var sædvanligt for så store lejemål. Ved GD 2001/51 Ø blev afgørelsen imidlertid ændret, idet Østre Landsret fandt et opsigelsesvarsel på 6 måneder rimeligt, og i U 2005.3090 H¹⁵⁷ blev afgørelsen igen ændret. Selvom et responsum støttede, at et varsel på 12 måneder ikke var usædvanligt for lejeforhold, der angår større arealer, og som er tilpasset lejers behov, ændrede Højesteret opsigelsesvarslet med følgende begrundelse:

”Uanset at det aftalte opsigelsesvarsel på 12 måneder således ikke kan anses for et usædvanligt langt varsel, finder Højesteret, at der må ske en konkursregulering efter konkurslovens § 61, stk. 1, og at et rimeligt varsel i det foreliggende tilfælde kan fastsættes til 9 måneder.”

Det kan ud fra ovennævnte afgørelser udledes, at domstolene accepterer en fravigelse af opsigelsesvarslerne i lejelovgivningen ved fastsættelsen af opsigelsesvarslet efter § 61. Når Ørgaard anfører, at *”Ved ”sædvanligt varsel” må forstås de varsler, lejelovgivningen indeholder,”*¹⁵⁸ må dette synspunkt således siges at være forældet. At der, som nævnt af Sommer Jensen, skal meget til, før domstolene vil acceptere en fravigelse af lejelovgivningens

¹⁵⁵ I betænkningen omtales alene muligheden for en konkret rimelighedsvurdering ved det sædvanemæssige varsel, jf. bet. 606, s. 134. De nedenstående domme vedrører imidlertid et lovreguleret område, hvorfor betænkningen må forstås således, at en konkret rimelighedsvurdering i særlige undtagelsestilfælde vil kunne tilsidesætte såvel et sædvanemæssigt varsel som et lovbestemt deklaratorisk varsel.

¹⁵⁶ I U 1938.716 H fastslog Højesteret således også, at ”sædvanligt varsel” måtte forstås som henvisende til reglerne i LL.

¹⁵⁷ Afgørelsen er omtalt nærmere ovenfor afsnit 5.1.2.3.

¹⁵⁸ Jf. Konkursret, s. 78.

opsigelsesvarsler, synes endvidere ikke at være helt korrekt.¹⁵⁹ Hvor meget, der nærmere skal til, er svært at svare på, men der er næppe tvivl om, at desto mere et aftalt opsigelsesvarsel afviger fra lejelovgivningens deklaratoriske lovregler, desto vanskeligere vil det være for retten at lægge EL's varsel til grund. Omvendt vil det i disse tilfælde også være sværere at overbevise retten om, at det aftalte varsel er sædvanligt eller rimeligt.

I de tilfælde hvor et forlænget varsel er vedtaget, vil det typisk hænge sammen med, at udlejer har foretaget investeringer ud over det sædvanlige. Ved fastsættelsen af opsigelsesvarslet må domstolene derfor i høj grad tage hensyn til lejemålets konkrete karakter, hvilket de nævnte afgørelser også illustrerer.¹⁶⁰ Af den citerede praksis fremgår endvidere, at domstolene i høj grad bygger deres afgørelse på en rimelighedsvurdering. Særlig tydeligt er dette i Højesterets afgørelse, som efter sin formulering lægger stor vægt på, hvad der må anses for rimeligt.

Det kan undre, at Højesteret i det foreliggende tilfælde når frem til, at et rimeligt varsel må fastsættes til 9 måneder, eftersom det ikke er sædvanligt, at man i det praktiske erhvervsliv aftaler, at et erhvervslejemål kan opsiges med et varsel på 9 måneder.¹⁶¹ Afgørelsen er heller ikke i overensstemmelse med resultatet i Skifteretten og Landsretten. Når henses til at Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg under sagen netop fastslog, at et opsigelsesvarsel på 12 måneder ikke er usædvanligt for et sådant lejemål, og når tilmed henses til, at Skifteretten netop nåede frem til, at et opsigelsesvarsel på 12 måneder måtte anses for sædvanligt og rimeligt, forekommer det underligt, at Højesteret fastsatte et varsel på 9 måneder. Afgørelsen må dog anses for konkret begrundet, og der kan ikke ud fra afgørelsen sluttes noget om, hvilket varsel retten i tilsvarende sager vil nå frem til. Dette illustreres yderligere af, at både Skifteretten og Landsretten fastsatte et andet opsigelsesvarsel end Højesteret.

At et varsel på 9 måneder ikke er sædvanligt, idet et varsel på 6 måneder i stedet ofte vil være sædvanligt/rimeligt, kan desuden illustreres af utrykt ØLD af 13. februar 2009 (B-2656-07).

Utrykt ØLD af 13. februar 2009 (B-2656-07): I sagen var der tale om et sale and lease back forhold, og spørgsmålet var, om der kunne ske konkursregulering af ydelserne i den aftalte uopsigelighedsperiode, og om der i givet fald var grundlag for at tilkende udlejer erstatning efter § 61, stk. 3. Under sagen gjorde udlejer gældende, at konkursregulering alene kunne ske med et varsel på 157 måneder, svarende til den resterende del af den aftalte uopsigelighedsperiode, og at opsigelsesvarslet iht. U 2005.3090 H i alle tilfælde måtte være minimum 9 måneder. I sagen var der ikke tilvejebragt dokumentation for længden af et sædvanligt opsigelsesvarsel i erhvervslejekontrakter med et indhold som i denne sag. Da udlejer ikke havde godtgjort, at der var afholdt udgifter til lejemålets særlige indretning til lejer, uden at disse udgifter forøgede lokalernes almindelige brugsværdi, fandt landsretten ikke, at det anvendte opsigelsesvarsel på 6 måneder var kortere, end hvad der måtte anses for rimeligt i det konkrete retsforhold, jf. § 61, stk. 1. Udlejer blev endvidere ikke tilkendt erstatning efter § 61, stk. 3, idet der ikke i øvrigt fandtes at foreligge særlige grunde.¹⁶²

Sagen viser, at den ovennævnte U 2005.3090 H *ikke* kan læses således, at opsigelsesvarslet i alle tilfælde må være minimum 9 måneder. Derimod vil et varsel på 6 måneder ofte være rimeligt – i hvert fald når udlejer ikke har afholdt udgifter til lejemålets særlige indretning til lejer.¹⁶³

¹⁵⁹ Jf. Konkursregulering, s. 225.

¹⁶⁰ At domstolene ikke finder anledning til at fravige EL's udgangspunkt om et opsigelsesvarsel på 3 måneder i de tilfælde, hvor der foreligger et sædvanligt erhvervslejemål, fremgår af SHD af 31. januar 2007 (sag P0009006). Det skal dog bemærkes, at det kan have haft betydning for resultatet, at opsigelsesvarslet kun var 3 måneder, når lejer først var kommet ud over uopsigelighedsperioden.

¹⁶¹ Det sædvanlige vil derimod være, at det aftales, at lejemålet kan opsiges med 6 måneders varsel. Et varsel på 12 måneder kan dog også være aftalt, men dette er mere sjældent.

¹⁶² Afgørelsen er ifølge Jesper Bøge Pedersen, der var advokat under sagen, blevet forligt i Højesteret ved betaling af 800.000 kr.

¹⁶³ I U 2005.3090 H har det således formentlig haft betydning for resultatet, at udlejer efter aftale med lejer ombyggede den eksisterende ejendom og opførte en nybygning med indretning og udstyr iht. til lejers specifikationer.

7.5. Nærmere om retsvirkningerne af konkursregulering

Ved opsigelse efter § 61, stk. 1 eller 2 frigøres boet og udlejer for det første fra aftalen med det pågældende varsel ("sædvanligt eller rimeligt"). For det andet reguleres det erstatningskrav, som påhviler boet som følge af forholdsholdets afbrydelse i utide, ned til et beløb svarende til, at lejeaftalen oprindelig var indgået på sædvanlige eller rimelige opsigelsesvilkår. Kravene afskæres helt, således at udlejer hverken kan anmelde det bortskårne beløb som et almindeligt eller som et efterstillet krav efter § 98, nr. 2.¹⁶⁴

Ved konkursregulering er det alene konkursboets forpligtelse, der konkursreguleres. Selvom en kautionforpligtelse således ofte kan sidestilles med et vedvarende retsforhold, jf. § 61, følger det af kautionens formål, at den som følge af retsforholdets beskaffenhed falder uden for kap. 7. Opsiger boet en kautionssikret lejekontrakt med et kortere varsel end oprindelig aftalt, må kautionisten derfor erstatte det tab, som udlejer måtte have ret til, jf. § 61, stk. 3 – dog ikke med et større beløb end det, kautionisten hæfter med.¹⁶⁵ Konkursreguleringen omfatter dog kautionistens regreskrav, da man i modsat fald ville kunne omgå konkursreguleringen ved altid at have skudt en kautionist ind i kontraktforholdet.¹⁶⁶

Det anførte gælder endvidere for tredjemandspantsætters forpligtelse og for det depositum, som lejer har stillet over for udlejeren, såfremt depositummets størrelse overstiger det krav, som udlejerens fordring er nedreguleret til.¹⁶⁷

7.6. Erstatning for opsigelse

Når særlige grunde taler derfor, kan skifteretten ifølge § 61, stk. 3 tilkende den opsagte part – altså såvel boet som udlejeren – erstatning for tabet, ved at opsigelsen er sket med forkortet varsel. Uanset om boet måtte være indtrådt i aftalen, er et sådant erstatningskrav som udgangspunkt alene et simpelt krav i boet.¹⁶⁸ Indtil 2010-loven fulgte det direkte af § 61, stk. 3, 2. pkt., at krav på erstatning i skyldnerens bo var almindelig konkursfordring. Som følge af ændringen af § 56, stk. 2 blev bestemmelsen dog anset som overflødig.¹⁶⁹

Som en særlig grund kan nævnes, at det forlængede varsel er aftalt, fordi udlejer har investeret mange penge i at indrette lokalerne til lejerens særlige formål, uden at dette har forøget lokalernes almindelige brugsværdi. Omvendt kan lejeren have forbedret ejendommen mod forlænget opsigelsesvarsel.¹⁷⁰ Ved udmålingen af erstatningen er domstolene tillagt en skønsmæssig beføjelse med meget vide rammer. Det eneste krav er således, at erstatningen ikke kan sættes højere end det tab, udlejeren ville kunne kræve erstattet efter almindelige regler.¹⁷¹ Det er vigtigt at være opmærksom på, at udlejer ikke kan gøre større erstatningskrav gældende mod boet, selvom han undlader at hæve lejekontrakten, idet boet sædvanligvis vil påberåbe sig § 61, stk. 1 og opsigelse med forkortet varsel.¹⁷²

¹⁶⁴ Jf. Obligationsret, 3. del, s. 52.

¹⁶⁵ Jf. Kaution og Garantiret, s. 214, Konkursret, s. 72, Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 51 f. samt – dog med forbeholdet formentlig, Kaution, s. 114 f.

¹⁶⁶ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 52.

¹⁶⁷ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 52.

¹⁶⁸ Som følge heraf, vil der i visse tilfælde opstå behov for modregning - især fra udlejers side. Selvom opsigelse efter § 61 altid har fundet sted efter konkursens indtræden, vil der være tale om konnekskrav, der kan modregnes hen over fristdagen, jf. § 42.

¹⁶⁹ Jf. FT 2009-10 L 1999, s. 137.

¹⁷⁰ Jf. bet. 606, s. 132.

¹⁷¹ Jf. også bet. 606, s. 132.

¹⁷² Jf. Obligationsret, 3. del, s. 56.

8. Rekonstruktionsbehandling

8.1. Reglerne om konkurs som udgangspunkt

Ved 2010-loven er reglerne om gensidigt bebyrdende aftaler i konkurs i §§ 53, 55-58, 60, 61 og 63 med visse modifikationer blevet overført til rekonstruktionsbehandling, jf. §§ 12 n-12 u. Begrundelsen for at give skyldneren mulighed for at videreføre indgåede gensidigt bebyrdende aftaler under rekonstruktion er navnlig, at grundlaget for at gennemføre en rekonstruktion kan være afhængig af, at skyldner har mulighed for at komme ud af eksisterende byrdefulde aftaleforhold, men også af at skyldneren har adgang til at fastholde medkontrahenten på en gunstig aftale – uagtet aftalen måtte være misligholdt.¹⁷³ Endvidere er det væsentligt, at rekonstruktøren i sine overvejelser om indhold og vilkår for rekonstruktionsbehandlingen, kan støtte sig på virksomhedens bestående portefølje af aftaler, således at denne indrømmes det videst mulige grundlag for en nytænkning af virksomheden.¹⁷⁴

Da lejer har mulighed for at videreføre indgåede lejeaftaler, kan udlejer ikke påberåbe sig rekonstruktionsbehandling som misligholdelse og dermed som begrundelse for at hæve aftalen. Det ligger derfor i sagens natur, at reglerne – selvom dette ikke fremgår udtrykkeligt – er præceptive.¹⁷⁵

Som det er tilfældet i konkurs, jf. § 53, 1. pkt., står adgangen til at videreføre aftaler åben, medmindre andet følger af andre lovbestemmelser eller af vedkommende retsforholds beskaffenhed, jf. § 12 n. Som i konkurs indebærer indledningen af en rekonstruktionsbehandling dog ikke et skyldnerskifte, da der ikke etableres et ”rekonstruktionsbo” ved rekonstruktionsbehandlingen.¹⁷⁶ Når rekonstruktionen ophører, erklæres lejeren konkurs, medmindre rekonstruktionen indeholder en tvangsakkord, jf. § 15, eller lejeren er solvent. Lejer kan ikke tilbagekalde rekonstruktionsbegæringen og gå tilbage til normal virksomhedsdrift, jf. § 11, stk. 6, og dette taler således for, at der ved indledningen af rekonstruktionsbehandlingen foreligger et skyldnerskifte.¹⁷⁷ Når det drejer sig om lejekontrakter, vil der som i konkurs sædvanligvis ikke være noget i vejen for, at boet indtræder, hvorfor § 12 n ikke vil blive nærmere omtalt i det følgende.

I rekonstruktion findes ikke en regel, der svarer til § 59 om, at udlejeren kan kræve erstatning efter almindelige regler, hvis aftalen ikke videreføres. I betænkningen blev det ellers foreslået at indføre en sådan regel i § 12 s,¹⁷⁸ men da det følger af almindelige obligationsretlige regler, at medkontrahenten, ifølge en gensidigt bebyrdende aftale, normalt kan kræve sin positive opfyldelsesinteresse erstattet¹⁷⁹, hvis skyldneren misligholder aftalen pga. insolvens, blev reglen taget ud af Justitsministeriet.¹⁸⁰

I rekonstruktion findes endvidere ikke nogen regel svarende til § 62, hvorfor der *ikke* ved rekonstruktionsbehandling vil gælde nogen regel om, at udlejerens krav på leje for den periode, hvor skyldneren overvejer, om aftalen skal videreføres, er fortrinsstillet. Årsagen hertil er, at Konkursrådet finder det urimeligt at give § 94-status for sådanne krav, når henses til, at ingen andre aftaletyper opnår en sådan beskyttelse.¹⁸¹

¹⁷³ Jf. bet. 1512, s. 217.

¹⁷⁴ Jf. bet. 1512, s. 217 f.

¹⁷⁵ Jf. bet. 1512, s. 221.

¹⁷⁶ Jf. bet. 1512, s. 222 og 366 og FT 2009-10 L 199, s. 115.

¹⁷⁷ Jf. Rekonstruktionsret, s. 97.

¹⁷⁸ Jf. bet. 1512, s. 284.

¹⁷⁹ Jf. Lærebog i obligationsret I, s. 255 ff.

¹⁸⁰ Jf. FT 2009-10 L 199, s. 114.

¹⁸¹ Jf. bet. 1512, s. 221 f.

8.2. Videreførelse af lejeaftaler

Ifølge § 12 o, stk. 1, 1. pkt. kan lejer med rekonstruktørens samtykke videreføre indgåede lejeaftaler. Bestemmelsen bygger på § 55, men i modsætning til konkurs er der ikke tale om en indtræden i aftalen, men om en videreførelse af denne, idet det stadig er lejerens, der er kontraktspart under en rekonstruktionsbehandling.

8.2.1. Hvordan videreføres lejeaftaler?

Ved rekonstruktionsbehandling er det et krav, at videreførelsen af aftalen sker med rekonstruktørens samtykke. I modsætning til konkurs, hvor kurator tegner boet, jf. § 107, er det under rekonstruktion skyldneren (medmindre rekonstruktøren har overtaget ledelsen af virksomheden), der tegner virksomheden. Da det ikke alene ud fra lejerens handlinger kan afgøres, om rekonstruktøren har samtykket til videreførelsen, må der i modsætning til konkurs, hvor boet kan indtræde med kurators stiltiende samtykke, kræves et utvetydigt samtykke fra rekonstruktøren.¹⁸² Kravet om udtrykkeligt samtykke vil endvidere kunne bidrage til at skabe større klarhed over, hvilke aftaler lejerens har videreført. Der er ikke angivet formkrav til samtykket, men det vil ofte være nødvendigt, at det foreligger skriftligt (evt. blot i form af en e-mail), således at det kan fremlægges som dokumentation over for udlejerens.¹⁸³ Hvis lejerens med rekonstruktørens viden fortsætter den i lokalerne værende virksomhed, må det være nærliggende at antage, at rekonstruktøren samtykker, således at udlejer kan betragte dette som en videreførelse af lejeaftalen.¹⁸⁴ Betaling af leje kan næppe i sig selv ligestilles med, at aftalen videreføres med rekonstruktørens samtykke.¹⁸⁵

Har rekonstruktøren overtaget ledelsen af lejerens virksomhed, minder situationen om den i § 55, stk. 1, og rekonstruktørens samtykke kan derfor efter omstændighederne gives stiltiende.¹⁸⁶

8.2.2. Videreførelse af ophævede lejeaftaler

I modsætning til konkurs har lejerens ifølge § 12 o, stk. 1, 2. pkt. desuden mulighed for at videreføre lejeaftaler, som udlejer inden for de seneste 4 uger har hævet pga. lejers misligholdelse, medmindre udlejer har disponeret i henhold til ophævelsen. Forarbejderne omtaler ikke, hvorledes fristen skal beregnes, men det mest nærliggende vil være, at de 4 uger regnes, fra ophævelsen kom frem til lejerens og til indledningen af rekonstruktionsbehandlingen, jf. § 11, stk. 3 og 4.¹⁸⁷

Bestemmelsen kan forekomme vidtgående, men tanken bag reglen er, at medkontrahenten i almindelighed har en grundlæggende interesse i, at aftalen opfyldes efter sit indhold, hvorfor der ikke er noget særligt hensyn at tage til denne.¹⁸⁸ Hertil kommer, at det ofte beror på en tilfældighed, om ophævelsen er sket før eller efter indledningen af rekonstruktionsbehandlingen, hvorfor det ville være urimeligt at afskære skyldneren fra at fastholde værdien af den indgåede aftale, hvis medkontrahentens krav samtidig sikres en passende betryggelse.¹⁸⁹

¹⁸² I Konkursrådets lovudkast var det foreslået, at det af bestemmelsen direkte skulle fremgå, at videreførelsen kun kunne ske "med rekonstruktørens udtrykkelige tiltræden". I det vedtagne lovforslag er ordet "udtrykkelig" imidlertid udeladt – tilsyneladende uden der hermed er tiltænkt indholdsmæssige ændringer af bestemmelsen.

¹⁸³ Jf. bet. 1512, s. 367 og FT 2009-10 L 199, s. 116.

¹⁸⁴ Jf. Konkursloven med kommentarer, s. 251.

¹⁸⁵ Jf. Rekonstruktionsret, s. 101.

¹⁸⁶ Jf. FT 2009-10 L 199, s. 116.

¹⁸⁷ Jf. Konkursloven med kommentarer, s. 249.

¹⁸⁸ Jf. bet. 1512, s. 219.

¹⁸⁹ Jf. bet. 1512, s. 368.

Man må formode, at reglen vil tilskynde, at lejere i økonomisk krise indleder rekonstruktionsbehandling, hvilket muligvis kan gavne deres økonomiske overlevelsesmulighed. Samtidig vil reglen formentlig tilskynde udlejer til at ophæve kontrakter, som er misligholdt.

Har udlejer indrettet sig på, at aftalen er ophævet, gælder adgangen til at videreføre en ophævet lejeaftale dog ikke. Bestemmelsen siger ikke nærmere noget om, hvor meget der kræves, førend udlejer kan anses at have disponeret iht. ophævelsen. Har udlejer udlejet det ophævede lejemål til anden side eller fået lejer udsat af lejemålet, foreligger der dog en disponering iht. ophævelsen.¹⁹⁰ Det kan overvejes, om udlejer har disponeret iht. til ophævelsen i de tilfælde, hvor han alene har annonceret efter en ny lejer. Dette kan formentlig ikke antages, eftersom der ikke direkte er disponeret til fordel for tredjemand. Spørgsmålet er dog, hvorledes der skal forholdes mht. udlejers annonceringsomkostninger. Forarbejderne udtaler sig ikke herom, men udlejer må formentlig kunne kræve disse udgifter refunderet af lejer ved først og fremmest at søge sig fyldestgjort i et evt. stillet depositum. Søger udlejer sig fyldestgjort heri, vil der dog være tale om en hævebegrundende misligholdelse, og spørgsmålet opstår derfor, om udlejer kan kræve depositummet genopfyldt. Da hverken loven eller forarbejderne udtaler sig herom, er det usikkert, hvorledes en sådan situation vil blive løst i praksis.

Ifølge § 12 o, stk. 2 gælder adgangen til at videreføre en ophævet lejeaftale endvidere ikke, hvis udlejer bortset fra rekonstruktionsbehandlingen havde adgang til at hæve aftalen af andre årsager end lejers forsinkelse med egen ydelse. Undtagelsen er mere snæver end § 58, stk. 2, og bestemmelsen indebærer, at udlejer ikke som i konkurs kan ophæve lejemålet ved betalingsmisligholdelse.¹⁹¹

8.2.3. Svarfrist

Efter § 12 o, stk. 3 kan udlejer forlange, at lejer uden ugrundet ophold tager stilling til, om lejeaftalen skal videreføres. Bestemmelsen svarer til den såkaldte ”interpellationsregel” i § 55, stk. 2 om konkurs, idet der dog ikke findes en regel om, at parterne kan aftale en anden svarfrist. Baggrunden herfor er, at en adgang hertil er anset for uden større praktisk betydning i forbindelse med rekonstruktion.¹⁹² Kravet om stillingtagen uden ugrundet ophold betyder, at svar i almindelighed skal gives inden 1 uge.¹⁹³

8.2.4. Opsigelse af lejeaftaler

Ifølge § 12 o, stk. 4, der i konkurs svarer til § 55, stk. 3, kan lejer med rekonstruktørens samtykke altid opsig en lejeaftale, der er videreført efter stk. 1, med 1 måneds varsel. Dette gælder, uanset om et længere varsel er aftalt. Er der derimod aftalt et kortere varsel end 1 måned, gælder dette kortere varsel.¹⁹⁴ Udlejer har til gengæld krav på erstatning for, at opsigelsen er sket med forkortet varsel, medmindre betingelserne for ”rekonstruktionsregulering”, jf. § 12 t, stk. 1 (jf. nærmere herom nedenfor afsnit 8.5), er opfyldt. Opsiges lejeaftalen, bringes denne til ophør, og et efterfølgende konkursbo vil således ikke kunne indtræde i aftalen.

¹⁹⁰ Jf. bet. 1512, s. 224.

¹⁹¹ Det fremgår af EL § 69, stk. 1, nr. 2-11, hvornår udlejer kan ophæve lejeaftalen af andre grunde end betalingsmisligholdelse.

¹⁹² Jf. bet. 1512, s. 369.

¹⁹³ Jf. nærmere herom ovenfor afsnit 5.1.1.1.

¹⁹⁴ Jf. Konkursloven med kommentarer, s. 252.

8.3. Retsvirkninger af videreførelse

8.3.1. De almindelige konsekvenser af videreførelse

Retsvirkningerne af at skyldneren, med rekonstruktørens samtykke, viderefører en lejeaftale er reguleret i §§ 12 p og 12 q. Ifølge § 12 p får udlejers krav § 94-stilling, hvis lejeaftalen videreføres. Kravet omfattes således ikke af en evt. tvangsakkord, jf. § 10 a, stk. 2, nr. 3. Bestemmelsen svarer i konkurs til § 56, stk. 1, hvorefter boet bliver berettiget og forpligtet på aftalens vilkår, men er dog ikke formuleret så kontant som § 56.¹⁹⁵ Af forarbejderne fremgår imidlertid ikke, at retsvirkningerne efter de to bestemmelser skulle være forskellige, og ved lejers videreførelse af en lejeaftale vil ethvert krav ifølge aftalen med udlejeren således løftes op på § 94-niveau.¹⁹⁶

8.3.2. Særligt vedrørende løbende ydelser

Ifølge § 12 p, stk. 2 indebærer lejers videreførelse af aftalen alene, at udlejers krav for tiden efter rekonstruktionsbehandlings indledning indtil en evt. opsigelse i medfør af § 12 o, stk. 4, 1. pkt. eller § 12 t, stk. 1 bliver omfattet af § 94. Bestemmelsen svarer i konkurs til § 56, stk. 2. Bestemmelsen er imidlertid bredere formuleret end § 56, stk. 2, idet den ikke blot omfatter en løbende ydelse til skyldneren, men også en aftale, hvorefter det påhviler skyldneren løbende at levere realydelser til medkontrahenten. Som følge heraf omfatter bestemmelsen også udlejers krav på andet end vederlag.¹⁹⁷ Dette indebærer, at diskussionen under afsnit 5.2.2.1. om hvorvidt *latente erstatningskrav* er omfattet af § 56, stk. 2, ikke er relevant i rekonstruktionssammenhæng, idet bestemmelsen efter sin ordlyd omfatter udlejers *krav* og ikke blot udlejers *vederlag* som i § 56, stk. 2. Således vil både udlejers krav på leje og krav f.eks. som følge af en lejers culpøse beskadigelse af det lejede være omfattet af § 12 p, stk. 2.

8.3.3. Særligt vedrørende erstatningskrav i tilfælde af opsigelse

Udlejers krav på erstatning i tilfælde af opsigelse efter § 12 o, stk. 4 har samme stilling i konkursordenen som hans krav iht. lejeaftalen, hvis denne ikke var blevet videreført, og er ikke dermed pr. automatik et § 94-krav, jf. § 12 p, stk. 2.¹⁹⁸

8.3.4. Bortfald af beføjelser

Det følger af § 12 q, stk. 1, at udlejer i tilfælde af videreførelse af aftalen *ikke* har en række obligationsretlige beføjelser. Baggrunden for § 12 q, stk. 1 skal søges i, at udlejers vederlagskrav i almindelighed må anses for tilstrækkeligt betrygget ved kravets § 94-status i et senere konkursbo, jf. § 12 p, stk. 1. Hertil kommer, at udlejers krav om sikkerhed mv. ville kunne vanskeliggøre en succesfuld rekonstruktion.¹⁹⁹ Bestemmelsen i § 12 q, stk. 1 gælder, selvom det følger af andre lovbestemmelser eller af vedkommende retsforholds beskaffenhed, at udlejer tillægges en eller flere af disse beføjelser, jf. § 12 n.

Da de i bestemmelsen nævnte beføjelser netop kommer på tale ved insolvens, adskiller bestemmelsen sig fra almindelige obligationsretlige regler. Bestemmelsen adskiller sig endvidere væsentligt fra § 57, der gælder i konkurs, idet udlejer ifølge bestemmelsens nr. 1 *ikke* kan kræve sikkerhedsstillelse for sine krav i medfør af aftalen, når denne videreføres efter § 12 o. Som nævnt

¹⁹⁵ I konkurs omfattes kravet dog af § 93, idet § 93 alene omfatter krav opstået ifb. med konkursbehandlingen.

¹⁹⁶ Jf. Konkursloven med kommentarer, s. 253.

¹⁹⁷ Jf. bet. 1512, s. 371.

¹⁹⁸ Jf. bet. 1512, s. 229.

¹⁹⁹ Jf. bet. 1512, s. 231.

under afsnit 5.2.4. udredes lejers vederlag dog sædvanligvis forud, hvorfor der i lejeforhold normalt slet ikke vil være behov for sikkerhedsstillelse. Viser udlejers forbrugsregnskab et endnu ikke forfaldent tilgodehavende for udlejer, eller slår lejers tilgodehavende ikke til, fordi der eksempelvis foreligger store vedligeholdelsesudgifter, indebærer bestemmelsen dog, at udlejer, i modsætning til i konkurs, ikke kan kræve sikkerhedsstillelse herfor.

Bestemmelsen i § 12 q, stk. 1, nr. 2 om at medkontrahenten ikke skal have ret til at holde sin ydelse tilbage eller hindre dens overgivelse som følge af rekonstruktionsbehandlingen eller skyldnerens forhold i øvrigt, kan i lejeforhold have den betydning, at udlejer ikke kan hindre, at lejer i de tilfælde, hvor han endnu ikke er flyttet ind i lejemålet, flytter ind i dette. Af § 12 q, stk. 1, nr. 3 kan i øvrigt udledes, at udlejer ikke kan kræve, at lejen skal betales før forfaldstid.

Endelig følger det af § 12 q, stk. 1, nr. 4, at udlejer ikke kan hæve lejeaftalen som følge af lejers forsinkelse med betaling af leje, medmindre udlejers krav på betaling af lejen omfattes af § 94, og lejer ikke betaler lejen uden ugrundet ophold efter videreførelsen af aftalen. Forbuddet mod at udlejer hæver modificeres ligeledes, hvis lejer har misligholdt lejeaftalen på anden måde end ved betalingsmisligholdelse.

8.4. Retsvirkninger af manglende videreførelse

Hvis lejer vælger ikke at videreføre lejeaftalen (og udlejer dermed ikke er sikret § 94-status for sine krav), følger det af § 12 r, stk. 1, at udlejer kan hæve lejeaftalen. Bestemmelsen svarer i konkurs til § 58 stk. 1. I Konkursrådets lovforslag blev det desuden foreslået at give medkontrahenten mulighed for at hæve, når skyldner træder tilbage fra en videreført aftale, men bestemmelsen er - tilsyneladende uden begrundelse - ikke medtaget i det endelige lovforslag.²⁰⁰ Udlejer vil desuden efter almindelige obligationsretlige regler kunne kræve sin positive opfyldelsesinteresse erstattet.²⁰¹ Kan varslet nedsættes efter § 12 t, nedsættes erstatningen dog tilsvarende.

8.5. Rekonstruktionsregulering

8.5.1. Fastlæggelse af anvendelsesområdet

Ved § 12 t, stk. 1, 1. pkt. er adgangen til at afvikle et gensidigt bebyrdende kontraktforhold (og dermed et lejeforhold) med et sædvanligt eller rimeligt varsel blevet overført til rekonstruktionsbehandling. Adgangen til opsigelse gælder uanset, om lejer viderefører lejeaftalen eller ej. Videreførte lejeaftaler kan ligeledes opsiges med 1 måneds varsel, jf. § 12 o, stk. 4. Bestemmelsen bygger på § 61, stk. 1 og 3, der gælder i konkurs. § 61, stk. 2 om medkontrahentens adgang til at opsiges en gensidigt bebyrdende aftale med samme varsel, gælder derimod ikke i rekonstruktion. Dette skyldes, at en sådan opsigelsesadgang efter Konkursrådets opfattelse ville være i strid med rekonstruktionsbehandlingens formål om at videreføre skyldnerens virksomhed, og ikke – som i konkurs – afvikling af denne.²⁰² Grundbetingelsen for adgangen til regulering er ligesom i konkurs, at det aftalte varsel overstiger det sædvanlige eller rimelige. Som i konkurs, jf. § 61, stk. 1, 2. pkt., vil reglen i § 12 t, stk. 1, 2. pkt., om at skyldner ikke kan opsiges med forkortet varsel, såfremt længere varsel er sikret mod skyldnerens fordringshavere ved tinglysning eller anden offentlig registrering, ikke få nogen betydning ved lejers rekonstruktion, idet der ikke kræves

²⁰⁰ Jf. bet. 1512, s. 374.

²⁰¹ Jf. FT 2009-10 L 199, s. 118.

²⁰² Jf. bet. 1512, s. 233.

nogen sikringsakt i disse tilfælde, da der er tale om en ret, der tillægges ejeren (udlejer), hvorfor den ikke kan tinglyses på ejendommen.²⁰³

8.5.2. Erstatning for opsigelse

Ifølge § 12 t, stk. 2 kan det, når særlige grunde taler for det, pålægges lejeren at yde erstatning for udlejers tab, ved at opsigelsen er sket med forkortet varsel. Uanset om lejeaftalen er videreført, følger det af § 12 p, stk. 2, at erstatningskravet ikke er omfattet af § 94. Da erstatningskravet vil være et konkurskrav, vil udlejers krav normalt være et simpelt krav efter § 97.²⁰⁴

Som en særlig grund vil, som i konkurs, kunne nævnes den situation, hvor et forlænget varsel er aftalt som en sikkerhed for, at udlejers ekstraudgifter til indretning af lokaler specielt til brug for lejers virksomhed betales gennem lejen.

9. Konklusion

Formålet med dette speciale var at belyse nogle af de problemer, som knytter sig til lejers konkurs og rekonstruktionsbehandling.

Som redegjort for indledningsvis, kan konkursboet vælge, om det vil indtræde i skyldnerens erhvervslejemål eller ej. Ligestillet med erhvervslejemål er blandede lejemål, hvor erhvervsdelen er af praktisk eller økonomisk betydning for boet. Indgår lejemålet i konkursmassen, overtager boet fra dekretets afsigelse lejerenes rettigheder til at disponere over lejemålet og opsiges dette.

Herefter er det blevet behandlet, at kurators stillingtagen til boets evt. indtræden dels vil afhænge af, om lejer har afståelsesret til lejemålet, og dels af hvorvidt boet nødvendigvis må disponere over de lejede lokaler.

Det centrale i specialet har været at undersøge, hvornår og hvordan boet må anses at indtræde i skyldnerens lejemål. I den forbindelse er der blevet redegjort for, at boets indtræden kan ske enten ved en *udtrykkelig* erklæring herom, eller *stiltiende* ved at boet foretager handlinger, der retligt kan sidestilles med en erklæring om at ville indtræde.

For at anse boet for indtrådt i lejemålet uden at have afgivet erklæring herom, er det en betingelse, at boet har udvist en adfærd, som giver udlejer føje til at tro, at boet er indtrådt. Har boet erklæret, at det ikke ønsker at indtræde, vil det helt klare udgangspunkt være, at spørgsmålet om indtræden hermed er endeligt afklaret. Har boet videreført driften af den i lokalerne værende virksomhed, må boet dog, uanset om det har afgivet en erklæring om ikke-indtræden, anses for indtrådt. Boet kan efter omstændighederne endvidere anses for indtrådt, hvis det forsøger at udnytte en afståelsesret eller betaler leje, uden samtidig at tage forbehold.

Derimod vil det ifølge retspraksis ikke være tilstrækkeligt til at statuere stiltiende indtræden, at boet har undladt at rydde lokalerne eller været langsom hertil. Boet har desuden ikke nogen pligt til at rømme det lejede, og udlejers udgifter til ryddeliggørelse af det lejede vil alene kunne anmeldes som et simpelt krav i boet, når boet ikke indtræder.

²⁰³ Jf. Konkurs og insolvens som misligholdelse, s. 46.

²⁰⁴ Jf. Konkursloven med kommentarer, s. 263.

Ifølge den refererede praksis har boet, alt efter virksomhedens og lokalernes beskaffenhed, op mod 2 måneder til at rydde lokalerne uden herved at måtte anses for indtrådt. Er udlejer ikke interesseret i at afvente ryddeliggørelse, kan denne i stedet ophæve lejemålet og fortsætte sagen i fogedretten. Som nævnt er den linie domstolene har valgt at slå ind på ikke helt uproblematisk, idet en sådan fraflytningsfrist hverken har støtte i KL eller dennes forarbejder.

Består der ikke nogen indtrædelsesmulighed, eller kan udlejer ikke få medhold i, at boet er stiltiende indtrådt i lejeaftalen, kan konkursboet som massekrav blive forpligtet til at betale erstatning efter almindelige regler om erstatning uden for kontrakt. Erstatning kan endvidere være aktuelt, hvis boet er længere tid om at rydde lejemålet, end hvad der i den konkrete situation findes rimeligt og nødvendigt.

Indtræder boet i lejemålet, bliver det på massekravniveau forpligtet på lejeaftalens vilkår. Undtagelse herfra gælder dog for lejerestancer fra tiden før konkursdekretets afsigelse, der alene har status af simpelt krav. Da udlejer kan hæve aftalen, såfremt han, bortset fra konkursen, havde adgang hertil, vil udlejer imidlertid have ret til at hæve lejemålet, såfremt restancerne ikke betales. Det er uafklaret, om boet på massekravniveau er erstatningspligtig for skader, der er sket før konkursen. Da kravene som regel vil kunne gøres gældende som istandsættelseskrav på massekravniveau, har spørgsmålet dog ikke større praktisk betydning for lejemål.

Herefter er det blevet behandlet, at boet som følge af omstændighederne ikke altid kan indtræde i skyldnerens lejeaftaler. Boet vil således eksempelvis være afskåret fra at indtræde i en lejeaftale, som er blevet ophævet *inden* konkursen.

Indtræder boet ikke i lejemålet, har udlejer ret til at hæve lejemålet, og udlejer kan som almindeligt konkurskrav forlange erstatning for sit tab ved, at aftalen ikke opfyldes. Undtagelse herfra gælder dog, hvis boet på udlejers forespørgsel ikke straks har erklæret, at det ikke vil indtræde i lejemålet. I så fald er lejekrav for tiden fra dekrets afsigelse til erklæringstidspunktet massekrav.

Det er endvidere blevet belyst, at parterne har mulighed for at konkursregulere lejeaftalen med "*sædvanligt eller rimeligt varsel*", selvom der mellem parterne er aftalt et længere varsel eller en vis uopsigelighed. Opsigelsesvarslet bør formentlig regnes fra boets meddelelse til udlejer, og udgangspunktet ved fastsættelse af varslet vil være de i lejeloven fastsatte varsler, dvs. 3 måneder. I retspraksis findes dog eksempler på, at et længere varsel er anset for sædvanligt og rimeligt.

Endelig er der blevet redegjort for, hvorledes lejer ifølge de nye rekonstruktionsregler kan videreføre lejeaftaler. Reglerne tager udgangspunkt i kap. 7, men det særlige ift. konkurs er, at lejer har mulighed for at videreføre ophævede lejeaftaler. Af væsentlig betydning er også, at en lejeaftale efter indførelsen af de nye regler kan opsiges med 1 måneds varsel i både konkurs og rekonstruktion. Dette betyder, at det ikke længere koster så meget for boet at indtræde i en lejeaftale.

Litteraturliste

Litteratur

Hvor intet andet er anført, refereres i specialet til de enkelte værker med deres titel

Andersen, Jens Anker: Tvangsfuldbyrdelse, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Andersen, Lennart Lyng og Palle Bo Madsen: Aftaler og mellemænd, 5. udgave, Forlaget Thomson A/S, København 2006

Andersen, Mads Bryde og Joseph Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, 3. udgave, Thomson Reuters Professional A/S, København 2010

Eyben, Bo von og Peter Møgelvang-Hansen: Kreditorforfølgning – materiel foged- og konkursret, 6. udgave, Thomson Reuters Professional A/S, København 2010 (Kreditorforfølgning)

Gomard, Bernhard: Obligationsret, 2. del, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003

Gomard, Bernhard: Obligationsret, 3. del, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1993 (Obligationsret, 3. del, 1. udg.)

Gomard, Bernhard: Obligationsret, 3. del, 2. udgave ved Torsten Iversen, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2009

Heiberg, Henry, Lars Lindencrone Petersen og Anders Ørgaard: Rekonstruktionsret, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2010

Husen, Anne Louise og Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, Forlaget Thomson A/S, København 2003

Jensen, Kim Sommer: Konkursregulering, Forlaget Thomson A/S, København 2000

Jespersen, Halfdan Krag, Hans Henrik Edlund og Mette Neville: Karnov, Leje- og boliglove, Thomson Reuters, 2010 (Karnov)

Jespersen, Halfdan Krag: Konkurs og insolvens som misligholdelse, 2. udgave, Juridisk Institut, Aarhus Universitet, 2000

Jespersen, Halfdan Krag: Lejeret 1, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989

Laursen, Karin: Erhvervslejeret, Ejendomsforeningen Danmark og J.H. Schultz Information A/S, 2003

Paulsen, Jens: Insolvensret, 2. udgave, GadJura, København 1995

Pedersen, Hans Viggo Godsk: Kaution, 8. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2008

Petersen, Lars Lindencrone og Anders Ørgaard: Konkursloven med kommentarer, 11. udgave, Thomson Reuters Professional A/S, København 2010

Ravnkilde, Jens: Stiltiende aftaler, Forlaget Thomson A/S, København 2006

Schiøtz, Peter og Susanne Jakobsen: Konkursprocessen, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2008

Thomsen, Hans Helge Bech: Kautio og Garantiret samt andre solidariske skyldforhold, 2. udgave, Forlaget Thomson A/S, København 2008 (Kautio og Garantiret)

Ørgaard, Anders: Konkursret, 9. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2006

Artikler

Ugeskrift for Retsvæsen

U 2000B.387: Søren Bach: Erhvervslejemål og stiltiende indtræden for konkursboet ved lejerens konkurs

U 1994B.400: Jens Anker Andersen: Indgår fallentens bolig i konkursmassen?

U 1987.373: Michael Meyer og Søren Overgaard Sørensen: Konkursregulering af gensidigt bebyrdende aftaler på baggrund af U 1984.379 H og U 1987.183 V

Andre tidsskrifter

Advokaten, Fagligt nyt nr. 1, 2000, s. 17

Advokaten, Fagligt nyt nr. 10, 1996, s. 327

Ejendomsmægleren nr. 2, 1993, side 8-11, John Peter Andersen: Erhvervslejemål i konkurs

Fuldmægtigen nr. 1, 1999, Hans-Jørn Andersen og Dorte Larsen: Muligheden for at bevare hæveadgangen i løbende kontraktsforhold ved medkontrahentens konkurs, jf. konkurslovens §§ 56, stk. 2 og 58, stk. 2

Betænkninger

Betænkning 1512/2009 om rekonstruktion mv. (bet. 1512)

Betænkning 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder (bet. 1421)

Betænkning 606/1971 om konkurs og tvangsakkord (bet. 606)

Folketingstidende

FT 2009/10 L 199

Domsregister

Afgørelser i Ugeskrift for Retsvæsen (U)

U 2007.2517 Ø

U 2005.3090 H

U 2005.3067 Ø

U 2005.3043 Ø

U 2001.1600 V

U 1990.684 V

U 1987.183 V

U 1984.379 H

U 1983.98 H

U 1976.403 V

U 1971.276/2 H

U 1955.1000/2 H

U 1947.812 H

U 1942.199 Ø

U 1938.716 H

Afgørelser i Grundejernes Domssamling (GD)

GD 2002/29 Ø

GD 2002/07 V

GD 2001/51 Ø

GD 2000/13 Ø

GD 1998/57 SH

GD 1998/09 V

Afgørelser i tidsskrift for Bolig- og Byggeret (T:BB)

T:BB 2002.279 Ø

T:BB 1998.25/2 V

Utrykte afgørelser

ØLD af 13. februar 2009 (2. afd. nr. B-2656-07)

SHD af 31. januar 2007 (P-9/96)

SHD af 23. august 1996 (P-0015-95)

Dom fra Skifteretten i Randers af 11. august 1994 (sks. 2214/92)

SHD af 3. januar 1994 (P-24/93)

ØLD af 28. oktober 1990 (sag B-2345-98)