

Udlejers insolvens og lejers beskyttelse efter salg af ejendommen

Landlord's insolvency and tenant's protection after a sale

af ANDERS YDE

I denne afhandling behandles en række forskellige problemstillinger, der alle relaterer sig til udlejers insolvens, hvad enten det så medfører en rekonstruktions- eller konkursbehandling. Både i forhold til insolvensens indtræden, salget af ejendommen og selve opsigelsen formelt såvel som materielt. Lejerens brugsrettighed til lejemålet er i dansk ret beskyttet i vid udstrækning jf. LL § 7 og lejerens kan alene opsiges efter reglerne i LL § 82 og 83. Opsigelsesproblematikken når en panthaver køber en ejendom hjem på en tvangsauktion er særlig aktuel her i kølvandet på den finansielle krise og behandles efter jf. LL § 83, stk. 1, litra g.

Formålet med specialet er at beskrive, analysere og systematisere gældende ret inden for udlejerens insolvens og lejerens beskyttelse ved samme, særligt hvor ejendommen efterfølgende købes af en panthaver på en tvangsauktion. Sluttelig ses der i specialet på Norge og Sveriges håndtering af samme problemstilling.

Hovedkonklusionen i specialet er, at lejerens i dansk ret generelt er godt beskyttet, og vil alene i særlige situationer kunne blive opsagt af en forsvarende panthaver. Disse særlige situationer er ud fra den relevante praksis analyseret og vurderet i specialets afsnit 5.

Indholdsfortegnelse

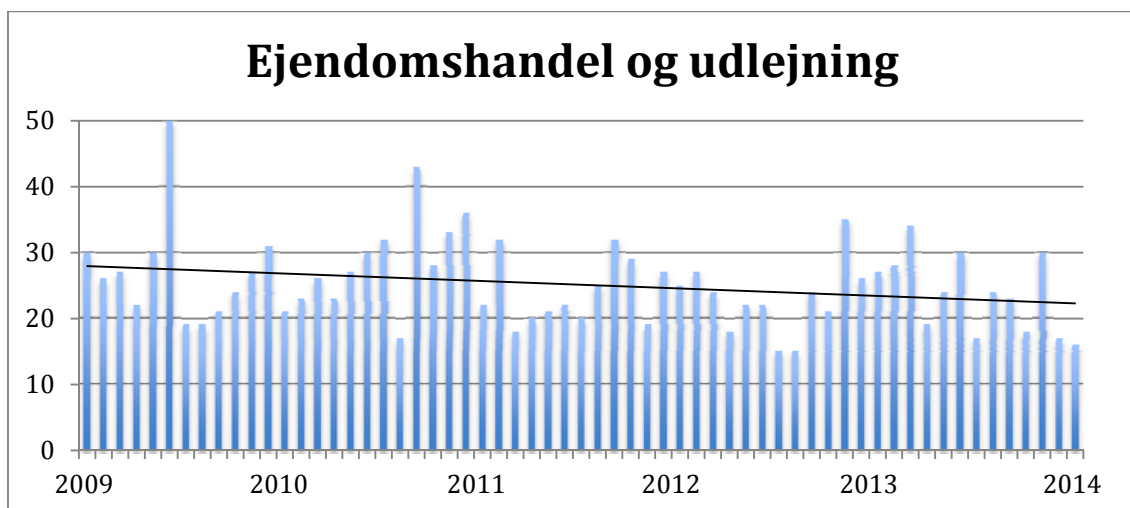
1	Indledning	3
1.1	Emnets samfundsøkonomiske og juridiske relevans	3
1.2	Problemformulering	4
1.3	Afgrænsning	5
1.4	Metodeafsnit	5
1.4.1	Indledning	5
1.4.2	Retsdogmatisk metode	5
1.4.3	International komparativ metode	6
1.4.4	Anvendte kilder	7
1.5	Specialets disposition og opbygning	8
2	Insolvens	8
2.1	Betingelser for udlejers insolvensbehandling	8
2.2	Valget mellem rekonstruktions- og konkursbegæring	10
2.3	Begæringen om insolvensbehandling	12
2.3.1	Indledning	12
2.3.2	Egenbegæring	12
2.3.3	Kreditorbegæringen	13
2.4	Krav til insolvensbegæringen	15

2.5	Insolvensens umiddelbare betydning for lejer	15
2.5.1	Indledning.....	15
2.5.2	Udlejers misligholdelse	16
2.5.3	Betydningen af rekonstruktionsbehandlings indledning.....	19
2.5.4	Betydningen af konkursbehandlings indledning.....	20
3	Salg af ejendommen.....	22
3.1	Indledning.....	22
3.2	Salg af ejendommen under rekonstruktion.....	22
3.2.1	Salget af ejendommen som en virksomhedsoverdragelse.....	22
3.2.2	Værdifastsættelsen i rekonstruktion.....	24
3.2.3	Lejernes retsstilling ved salg af ejendommen i rekonstruktion	25
3.3	Salg af ejendommen under konkurs.....	26
3.3.1	Salg af ejendommen som en virksomhedsoverdragelse.....	26
3.3.2	Værdifastsættelsen i konkurs.....	27
3.3.3	Lejernes retsstilling ved salg af ejendommen i konkurs	27
4	Opsigelse og indsigelse.....	28
4.1	Indledning.....	28
4.2	Opsigelsesvarsel	29
4.3	Formkrav og lejers indsigelsesmuligheder	29
4.3.1	Skriftlighed	29
4.3.2	Begrundelse.....	30
4.3.3	Oplysninger om lejers indsigelsesmuligheder.....	30
4.4	Lejers indsigelse	31
4.5	Blandede lejemål	32
4.5.1	Yderlige formkrav til opsigelsen.....	32
4.5.2	Erhvervsbeskyttelsen.....	32
5	Opsigelsesadgangen efter en tvangsauktion	34
5.1	Indledning	34
5.2	Udlejers opsigelsesadgang generelt	34
5.3	Opsigelse efter LL § 83, stk. 1, litra g	35
5.4	Retspraksis om opsigelsesadgangen efter LL § 83, stk. 1, litra g.....	36
5.4.1	Indledning.....	36
5.4.2	Domme, i hvilke opsigelsen blev godkendt.....	37
5.4.3	Domme, i hvilke opsigelsen blev nægtet godkendt.....	41
5.4.4	Sammenfatning af praksis.....	45
6	International komparativ analyse	50
6.1	Indledning.....	50
6.2	Norge.....	51
6.2.1	Generalklausulen	51
6.2.2	Formkrav og lejers beskyttelse.....	52
6.2.3	Tvangsauktionskøberens mulighed for at opsiges et boliglejemål i Norge	53
6.3	Sverige.....	54
6.3.1	Generalklausulen	54
6.3.2	Formkrav og lejers beskyttelse.....	55
6.3.3	Tvangsauktionskøberens mulighed for at opsiges et boliglejemål i Sverige	56
6.4	Sammenfatning	56
7	Konklusion.....	57
8	Litteraturliste.....	59
9	Bilag (Bilagene er udeladt. Red.)	63

1 Indledning

1.1 Emnets samfundsøkonomiske og juridiske relevans

En udlejers insolvens og behandlingen af samme har både samfundsøkonomisk og juridisk relevans. Tal fra Danmarks Statistik viser, at antallet af bekendtgjorte konkurser samlet set er faldende, men at det stadig ligger på et meget højt niveau. Antallet af konkurser i 2013 var således generelt set næsten dobbelt så højt som i 2007, inden den finansielle krise for alvor tog fat.¹ Inden for branchegruppen ejendomshandel og udlejning har der vist sig en lille stigning med 291 konkurser sidste år mod 274 året før, hvilket svarer til en stigning på 6,2 procent, og hvis man kigger samlet på det i denne branchegruppe over en periode på de sidste 5 år har der i gennemsnit været 306,6 konkurser om året. Af figur 1 fremgår en månedlig oversigt over antallet af konkurser i den relevante branche, og som det fremgår af tendenslinjen, er denne faldende, hvilket alt andet lige er positivt for dansk økonomi, da dette tyder på et mindre presset boligmarked.

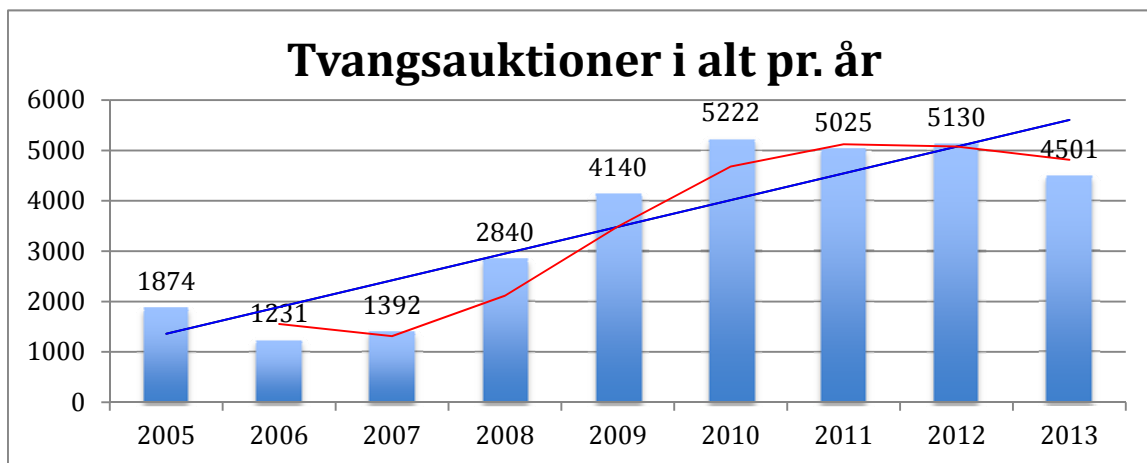


Figur 1 - kilde: Statistikbanken

Ser man på det generelle billede af samtlige tvangsauktioner siden lavpunktet i 2006, så har finanskrisen udløst en kraftig stigning illustreret i figur 2.² Fra at der i 2006 var 1.231, var der sidste år hele 4.501 tvangsauktioner alt i alt. Dette ses også ved den blå generelle tendenslinje for hele perioden. Ser man imidlertid på den røde tendenslinje, som illustrerer et flydende gennemsnit for to perioder af gange, kan man her spore en faldende tendens sidst i perioden, hvilket igen, alt andet lige, er positivt for dansk økonomi.

¹ <http://www.statistikbanken.dk/KONK3>

² <http://www.statistikbanken.dk/TVANG1>



Figur 2- kilde: Statistikbanken

Samlet set er der, som vist ovenfor, stadig mange konkurser og tvangsauktioner i Danmark, hvorfor emnet omkring udlejers insolvens er af en høj samfundsøkonomiske relevans. Når en ejendom sælges på tvangsauktion, må der som udgangspunkt altid være mindst én part, der lider et tab.

Emnet har dog ikke alene samfundsøkonomisk relevans som vist i de to figurer. Emnet har i høj grad også juridisk relevans for den enkelte lejer, som risikerer at blive opsagt, når en udlejer bliver insolvent og må afhænde sin ejendom f.eks. på en tvangsauktion. Om lejeren bliver opsagt eller er beskyttet i disse situationer, hvor udlejer oplever økonomisk sammenbrud, afhænger af forskellige forhold, og det er bl.a. dette, som specialet vil forsøge at udrede.

For at få afklaret lejers retsstilling i disse situationer har forfatteren udarbejdet en problemformulering, som skal skabe rammerne om specialets vej til målet.

1.2 Problemformulering

Specialet har til formål at undersøge retsstillingen for parterne i en lejekontrakt, når ejer og udlejer af en ejendom oplever økonomisk sammenbrud, og som følge heraf træder i insolvensbehandling, hvori ejendommen sælges.

Specialet vil for at nå dette mål indledningsvis beskrive og analysere, hvornår en udlejer er insolvent, hvordan en insolvensbehandling indledes, samt hvilke umiddelbare konsekvenser dette har for lejerne. Det vil ligeledes blive beskrevet og analyseret, hvilken betydning det har for lejerne, at ejendommen bliver solgt, hvad enten det er i fri handel eller på en tvangsauktion.

Specialet vil herefter beskrive, analysere og vurdere retsstillingen for en eventuel køber af udlejningsejendommen i forhold til nuværende lejere. Fokus vil her særligt blive lagt på en vurdering af, hvornår det må være den nye ejer (og nye udle-

jer) særligt magtpåliggende på baggrund af de vægtige grunde omtalt i LL § 83, stk. 1, litra g at blive løst fra lejekontrakterne efter en tvangsauktion. Dette leder til det overordnede hovedspørgsmål:

Hvordan er lejer beskyttet mod opsigelse, når en udlejningsejendom sælges som følge af udlejers insolvens?

1.3 Afgrænsning

Specialets primære mål er at besvare hovedspørgsmålet i problemformuleringen som nævnt ovenfor.

Specialet berører grænsefladen mellem leje- og insolvensretten, og disse fagområder udgør hver for sig hele kursusfag på universiteternes overbygning, hvorfor en fuldstændig gennemgang af dette område vil være mere omfattende end et kandidatspeciale kan bære. Derfor er der i indeværende speciale taget følgende afgrænsningsmæssige hensyn i forhold til leje- og insolvensretten.

Når der i specialet henvises til udlejer, skal der hermed forstås en person, som udlejer sin ejendom eller ejerlejlighed privat eller gennem et dertil oprettet kapital-selskab. Der vil alene blive fokuseret på ejendomme med et enkelt lejemål, som reguleres af lejeloven, uanset om dette er til beboelse eller blandede formål. Der vil dog blive hentet inspiration samt henvist til lignende bestemmelser i de andre leje-love, hvor dette måtte blive relevant. Idet de ejendomme, som berøres i specialet, kun indeholder et lejemål vil tilbudspligten efter lejelovens §§ 100-105 ikke blive berørt, og der vil heller ikke blive taget hensyn til fremlejesituationer. Endvidere afgrænses specialet sådan, at der alene behandles tidsubestemte lejemål, da ker-nen i specialet angår selve opsigelsen.

Den materielle behandling og procedure under selve rekonstruktionen henholds-vis konkursen falder ligeledes uden for specialets problemstilling, og vil kun spo-radisk behandles, hvor dette måtte give mening for specialets samlede værdi.

1.4 Metodeafsnit

1.4.1 Indledning

Nedenfor følger en gennemgang af de valgte metoder og kilder, der i specialet vil blive anvendt for at nå svaret på det i problemformuleringen beskrevne hoved-spørgsmål.

1.4.2 Retsdogmatisk metode

Alf Ross skrev i sit retsfilosofiske hovedværk *Om ret og retfærdighed* fra 1953 om anvendelsen af retsdogmatik som værende en beskrivelse, en fortolkning eller ana-lyse og en systematisering af gældende ret. Ross har ligeledes klassificeres rets-

dogmatikken som læren om normer og ikke i normer.³ Hermed menes læren om retsnormer som igen må forstås som retskilder.

Gældende ret, *de lege lata*, kommer til udtryk i det resultat, som domstolene i sidste ende vil nå frem til efter anvendelse af de relevante retskilder og en retsdogmatisk analyse.⁴ Ross definerer gældende ret som:

"[...] enhver retsvidenskabelig sætning, således som den forekommer i den sædvanlige dogmatiske retsvidenskab indeholder i sig som en integrerende bestanddel begrebet gældende dansk ret".⁵

En retsdogmatisk påstand eller sætning er ligeledes ifølge Nielsen og Tvarnø en sætning om, hvad der er eller må være gældende ret.⁶

Når en retsdogmatisk tilgang anvendes, fordrer det derfor en naturlig udtømmende tilgang og fortolkning af alle relevante retskilder for på den måde at fremstå mest troværdig. Denne tilgang vil blive anvendt gennem hele specialet for at besvare problemet som beskrevet i problemformuleringen. For at gøre retstillingen på området mere overskuelig bliver en systematisering og analyse af gældende ret særligt relevant, hvor man kombinerer forskellige retsområder som leje- og insolvensret.

1.4.3 International komparativ metode

Ved anvendelse af denne metode ønskes det at beskrive forskellige retssystemer, for derved at finde den mest hensigtsmæssige løsning. At man *låner* regler fra fremmed ret hænger sammen med formodningen om lighed i resultatet. Denne formodning bliver kun stærkere, hvor sammenligningslandene har en beslægtet økonomisk og social struktur. Denne metode kan særligt anvendes, hvor retssystemerne tillige ligner hinanden, som det f.eks. er tilfældet i de nordiske lande som Danmark, Norge og Sverige.⁷

Ved anvendelsen af denne metode skelnes der ifølge Evald og Schaumburg-Müller lidt forenklet mellem *Länderberichtmetoden* og *den analytiske metode*. Hvor førstnævnte går ud på at danne sig et overblik over og redegøre samlet for retsstillingen i hvert enkelt land, er den anden mere konkret. Her ser man på konkrete forskelle og ligheder i holdningen eller retsanvendelsen inden for en konkret pro-

³ Ross, *Om ret og retfærdighed*, s. 28f samt Evald og Schaumburg-Müller, *Retsfilosofi, retsvidenskab & retskildelære (RR&R)*, s. 207.

⁴ Nielsen & Tvarnø, *Retskilder & retsteorier*, s. 29.

⁵ Ross, *Om ret og retfærdighed*, s. 20.

⁶ Nielsen & Tvarnø, *Retskilder & retsteorier*, s. 294.

⁷ Evald og Schaumburg-Müller, *RR&R*, s. 208.

blemstilling. Man skelner i europæisk ret mellem fire retsfamilier; den franske, den tyske, den engelske og den nordiske. Når man sammenligner retstilling mellem retsfamilier bør *Länderberichtsmetoden* anvendes, mens man inden for retsfamilier typisk anvender *den analytiske metode*.⁸

En kombination af ovennævnte to metoder vil blive anvendt i afsnit 6, idet forfatteren ønsker at undersøge vore nordiske nabolandes⁹ fortolkning og retsanvendelse af deres opsigelsesadgang for en forsvarende pantthaver på tvangsauktion svarende til generalklausulen i LL § 83, stk. 1, litra g. Denne tilgang er valgt for at belyse retsstillingen i en komparativ kontekst i et afsnit for sig, for derefter at kunne trække paralleller mellem deres retsanvendelse på området og den danske.

1.4.4 Anvendte kilder

1.4.4.1 Lovgivning, forarbejder, betænkninger

Den første og vigtigste hovedgruppe af nationale retskilder er lovgivningen. Lejeloven (LL) og konkursloven (KL) er kendte og almindelige love i dansk ret. Det er derfor naturligt, at de relevante bestemmelser i disse love undersøges og analyseres for netop at fastslå rækkevidden, og for derigennem at kunne besvare problemformuleringen. For at finde de bagvedliggende hensyn og formålet med lovene vil tillige forarbejderne og de relevante betænkninger blive undersøgt.

1.4.4.2 Retspraksis

Domstolssystemet er i Danmark forudsætningsvis hjemlet i Grundloven § 3, 3. pkt. og kapitel VI (§§ 59-63). Rettens opgave er at dømme i de konkrete sager den bliver forelagt, og den skal som udgangspunkt alene påse og dømme ud fra de anførte påstande og anbringender jf. forhandlingsprincippet i retsplejeloven (RPL) § 338.¹⁰

Generalklausulen i LL § 83, stk. 1, litra g, som er en central bestemmelse i specialet, lægger vægt på *vægtige grunde* og hvornår noget er *særligt magtpåliggende*. Det er altså en elastisk bestemmelse, hvorfor det er nødvendigt at se på rettens forståelse og fortolkning for at kunne fastlægge, hvorledes denne skal fortolkes. De domme, der vil blive anvendt i nærværende speciale, vil bl.a. være med til at belyse og besvare problemformuleringen om udlejers adgang til at opsiges lejer.

1.4.4.3 Fagbøger og artikler

Specialet bygger på en omfattende række af fagbøger og artikler inden for de relevante juridiske discipliner. Fagbøgerne samt artiklerne er som referencer omhyggeligt udvalgt med henblik på at sikre den højeste kvalitet og mest fyldestgørende dækning af specialets emne. Fagbøgerne og artiklerne har været med til at give

⁸ Evald og Schaumburg-Müller, *RR&R*, s. 211.

⁹ Norge og Sverige

¹⁰ Gomard og Kistrup, *Civilprocessen*, s. 29f.

forfatteren forståelsen for hvert af de respektive retsområder samtidigt med, at de har gjort forfatteren i stand til at kunne kombinere dem sådan, at problemformuleringens tværfaglige element kan besvares.

1.5 Specialets disposition og opbygning

Specialet vil i afsnit 2 indledningsvis undersøge, hvornår en udlejer er insolvent og kan blive taget under insolvensbehandling. Det behandles altså, hvilke formelle og materielle betingelser, der skal være opfyldt før en part kan gå i skifteretten med en rekonstruktions- eller konkursbegæring mod skyldneren, der i specialets kontekst er udlejeren. I dette afsnit vil det ligeledes blive undersøgt, hvilken umiddelbar betydning og konsekvens det har for lejeren i ejendommen, at udlejeren træder i insolvensbehandling.

I afsnit 3 bliver salget af ejendommen behandlet. Bl.a. vil spørgsmålet om hvornår salget kan karakteriseres som en virksomhedsoverdragelse, med de følger og begrænsninger dette har i forhold til konkursretten, behandles. Det vil endvidere blive behandlet, hvordan en ejendom værdiansættes, og om der er forskel i forhold til, hvilket insolvensinstitut der anvendes.

Afsnit 4 indeholder en behandling af reglerne om udlejers opsigelse og lejers indsigelsesadgang i forhold hertil. Her beskrives hvilke formelle krav udlejers opsigelse skal iagttage i den forbindelse, samt hvordan lejer kan gøre indsigelser over for udlejers opsigelse.

I afsnit 5, som er specialets kerne, vil spørgsmålet om, hvornår en ny ejer og udlejer af den solgte ejendom kunne opsig lejemålet efter generalklausulen i LL § 83, stk. 1, litra g, behandles. Hvorvidt der foreligger vægtige grunde, som gør det særligt magtpåliggende for den nye udlejer har givet anledning til en række tvister og domme, og afsnittet vil udlede retsstillingen på baggrund af retspraksis.

Afsnit 6 vil indeholde specialets internationale komparative element, herunder en løbende perspektivering til Norge og Sveriges håndtering af samme problemstilling som behandlet i afsnit 5.

I afsnit 7 vil en samlet konklusion opsummere specialets delkonklusioner og besvare specialets problemformulering.

2 Insolvens

2.1 Betingelser for udlejers insolvensbehandling

Før en skyldner kan tages under insolvensbehandling i form af rekonstruktion eller konkurs, samlet omtalt som insolvensbehandling eller -begæring, er det et krav,

at skyldneren er insolvent jf. KL § 17, stk. 1 ved konkurs og KL § 11, stk. 1 ved rekonstruktion.

Udlejer er, som alle andre skyldnere, insolvent i konkurslovens forstand, når denne ikke kan betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder, medmindre denne betalingsudygtighed blot må antages at være forbigående jf. KL § 17, stk. 2. Der er tale om et toleddet krav, hvor der 1) er fokus på likviditet frem for insufficiens og underbalance, og 2) at denne illikviditet ikke blot er forbigående.¹¹

1) Kravet om illikviditet er forholdsvis åbenbart og er spørgsmålet om, hvorvidt skyldneren kan eller ikke kan betale sin gæld efterhånden, som den forfalder. KL opstiller selv nogle formodningsregler i § 18, som behandles nedenfor.

2) Kravet om, at betalingsudygtigheden ikke blot må være forbigående, er et hensyn til skyldneren. Denne skal ikke have sin virksomhed ødelagt med en konkursbegæring, efterfølgende konkursbehandling og den hermed forbundne ulempe, hvis det kun ville dreje sig om et relativt kort stykke tid, før skyldneren igen er likvid.¹² Betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord, afgivet af det af Justitsministeriet den 29. januar 1958 nedsatte udvalg (herfra bet. 606) udtrykker ligeledes på s. 73, at en kreditor, som anvender individualfølgning i fogedretten, også må påregne lidt tid før denne er fyldestgjort. Herved må forstås, at illikviditeten skal have vist sig over et længere stykke tid. Der lægges også op til en mere individuel vurdering, hvor der må skønnes fra gang til gang. En udlejer vil typisk hver måned eller hvert kvartal få lejeindtægter ind og sådanne ikke-forfaldne krav kan også tages i betragtning ved denne vurdering af om, hvorvidt en udlejer er insolvent i lovens forstand eller ej. Såfremt skyldneren ikke mener, at denne trods manglende betalingsdygtighed er insolvent efter KL § 17, stk. 1 og 2, så ligger bevisbyrden for dette hos skyldneren selv jf. U.1986.442/2H, hvor Højesteret i en kendelse ikke nåede frem til, at skyldneren havde løftet bevisbyrden for, at betalingsudygtigheden blot var forbigående.

Som nævnt ovenfor gælder der nogle formodningsregler for, hvornår man anser skyldneren for insolvent efter KL § 18, nr. 1-4. Der er for det *første* formodning for, at skyldneren er insolvent, når denne selv erkender at være insolvent efter nr. 1. Det samme selvfølgelig må være følgen, hvis skyldneren allerede er underlagt rekonstruktionsbehandling efter den *anden* formodningsregel jf. KL § 18, nr. 2, idet kravet for dennes indledning ligeledes er insolvens jf. KL § 11, stk. 1 jf. § 17, stk. 2. Når man først er i rekonstruktion, er der ingen vej tilbage. Enten bliver skyldneren

¹¹ Lindenchrone og Ørgaard, *Konkursloven med kommentarer*, s. 322 og 331.

¹² bet. 606 s. 73.

rekonstrueret, eller også går skyldneren konkurs.¹³ Som den *tredje* formodningsregel for insolvens efter KL § 18, nr. 3 er situationen, hvor skyldneren har standset sine betalinger, f.eks. ved at meddele sine kreditorer dette eller de facto blot er ophørt med at betale af på sin gæld, og dette ikke blot er forbigående. Som den *fjerde* formodningsregel for insolvens er situationen efter KL § 18, nr. 4 den, at der inden for en periode på 3 måneder før begæringen blev modtaget i skifteretten, har været forsøgt foretaget udlæg hos skyldneren, uden at dækning har kunnet opnås. KL § 18 er ikke udtømmende, og bet. 606 åbner selv op for andre situationer, i hvilke der må foreligge en formodning for, at skyldneren er insolvent, f.eks. en betydelig underbalance. Dette støttes bl.a. på ordlyden i *almindelighed* samt, at betænkkelighederne ved at udvide bestemmelsen er begrænsede, idet skyldneren har mulighed for at modbevise formodningen gennem et solvensbevis.¹⁴

For en udlejer vil det væsentligste aktiv typisk være den faste ejendom, indeholdende lejemål, hvorfra indtægter generes. Ejendommen vil i sig selv, med og uden lejemål, repræsentere en markedsværdi, og denne vil typisk være højere når ejendommen ikke indeholder nogle lejemål jf. gennemgangen af praksis i afsnit 5.4. På passivsiden vil udlejeren typisk have større eller mindre lån i realkreditinstitutter samt pengeinstitutter, og hvis de er optaget på et økonomisk ufordelagtigt tidspunkt, f.eks. i midten af 00'erne, kan udlejeren stå i en situation, hvor denne er teknisk insolvent og kun lever på kreditorernes nåde.

En udlejer adskiller sig ikke fra andre skyldnere i en insolvensvurdering og vil altså samlet set være insolvent og kunne tages under insolvensbehandling, såfremt denne ikke betaler sin gæld efterhånden, som den forfalder, og såfremt denne betalingsudygtighed ikke blot er forbigående. Insolvensbehandlingen foregår i to forskellige regi og med to forskellige formål. Derfor er det relevant at finde ud af, om udlejeren skal rekonstrueres eller underlægges konkursbehandling. Dette vil blive belyst i det følgende afsnit.

2.2 Valget mellem rekonstruktions- og konkursbegæring

Om den insolvente udlejer skal undergives rekonstruktions- eller konkursbehandling må i første omgang være op til den, som indgiver begæringen, hvad enten det er skyldneren selv eller en fordringshaver. Dette begrænses dog af KL § 24, der i bestemmelsens to første punktummer sonder mellem tilfælde, hvor rekonstruktionsbehandling er og ikke er indledt. Efter KL § 24, 1. pkt. vil en konkursbegæring udsættes, såfremt skyldneren allerede er undergivet rekonstruktionsbehandling, mens 2. pkt. omhandler situationen, hvor en rekonstruktionsbehandling endnu

¹³ Bortset fra de særlige tilfælde, hvor skyldneren bliver solvent efter KL § 15, stk. 1, nr. 1.

¹⁴ Lindenchrone og Ørgaard, *Konkursloven med kommentarer*, s. 340 samt bet. 606 s. 73f.

ikke er indledt og indeholder bestemmelse om, at i tilfælde af konkurrerende begæring vil en rekonstruktionsbegæring blive behandlet før en konkursbegæring. Dette skyldes hensynet bag og formålet med rekonstruktionsinstituttet. Her ønsker man at rekonstruere virksomheden og føre driften videre, mens man i konkursinstituttet ønsker at afvikle og lukke virksomheden.¹⁵ Det ville være modstridende med dette hensyn alene at anlægge en tidsprioritering, f.eks. såfremt en konkursbegæring blev modtaget af skifteretten kort før en rekonstruktionsbegæring. Bestemmelsens 3. pkt. medfører, at en konkursbegæring vil bortfalde, såfremt der vedtages og stadfæstes et rekonstruktionsforslag indeholdende elementer af tvangsakkord jf. KL § 15, stk. 3.¹⁶

Rekonstruktionsbegæringen har således forrang i forhold til en konkursbegæring. Findes der imidlertid en kreditor, der repræsenterer størstedelen af den samlede kendte gæld, som ønsker en konkursbehandling, så vil denne kunne gøre rekonstruktionsbehandlingen udsigtsløs se f.eks. Torben Kuld Hansen som i FM 2010.333 anfører det således:

*"Hvis konkursbegæringen fx er foranlediget af en fordringshaver, som helt åbenbart vil kunne blokere for en rekonstruktion, fordi han i kroner repræsenterer mere end 50 % af fordringsmassen, kan skifteretten heller ikke i denne situation være afskåret fra at fastholde konkursmødet med parterne og på dette træffe bestemmelse om, at den indledte rekonstruktion er udsigtsløs, jf. KL § 15, stk. 1, nr. 4, og derfor på ny ophører. Herefter vil der kunne afsiges et konkursdekret, jf. KL § 15, stk. 3."*¹⁷

Skyldneren skal ikke kunne indgive en rekonstruktionsbegæring som modsvar på en indleveret konkursbegæring alene med den begrundelse blot at udskyde en uundgåelig konkurs i de 4 uger, der forløber indtil afholdelse af planmødet jf. KL § 11e. Denne vil være udsigtsløs, og skifteretten vil kunne nægte denne.¹⁸ I bet. 1512, anføres således, at:

*"Hvis det allerede på et tidligt stadie af rekonstruktionsbehandlingen står klart, at der ikke vil blive tale om en rekonstruktion af virksomheden, fordi fordringshaverne ikke vil acceptere rekonstruktionsforslaget, må rekonstruktionsbehandlingen bringes til ophør som udsigtsløs og skyldneren overgå til konkurs".*¹⁹

¹⁵ Betænkning 2009 nr. 1512 om rekonstruktion mv. (herfra bet. 1512) bl.a. s. 18, 56 og 409f samt Kuld Hansen og Lindencrone, *Insolvensprocesret*, s. 34ff.

¹⁶ bet. 1512 s. 409f samt Kuld Hansen, og Lindencrone, *Insolvensprocesret*, s. 36.

¹⁷ Kuld Hansen i FM 2010.333, afsnittet om udsættelse efter § 24, s. 4.

¹⁸ Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Rekonstruktion- teori og praksis*, s. 576.

¹⁹ bet. 1512, s. 409.

Denne situation, hvor en kreditor ikke vil acceptere et rekonstruktionsforslag, kunne man forestille sig i en skyldnervirksomhed, som den i specialet omfattede. Hvis udlejer bliver insolvent og gerne vil rekonstrueres evt. gennem en virksomhedsoverdragelse, så vil dette ske ved at salg af ejendommen i fri handel til going concern-værdier, hvilket medfører, at lejerne i ejendommen forbliver lejere i ejendommen på uændrede sædvanlige vilkår jf. LL § 7, stk. 1, 1. pkt. Salget vil ikke nødvendigvis løse kreditorernes problem fordi lejerne stadig sidder i et lejemål, hvor udgifterne har vist sig at være større end indtægterne, hvoraf insolvensen netop har vist sig. En kreditor med en stor post af den kendte gæld kunne derfor sidde med et ønske om at købe ejendommen hjem inden for sit pant på en tvangsauktion med henblik på at opsigte lejerne og sælge ejendommen fri for lejemål. Men en rekonstruktør har modsat en kurator ikke bemyndigelse til at sætte en ejendom på tvangsauktion jf. KL § 85, stk. 1, hvilket kan have indvirkning på en kreditors valg af insolvensinstitut.

Det afhænger derfor af flere faktorer, om en udlejer, der ikke betaler sin gæld efterhånden som den forfalder, ender i en rekonstruktions- eller konkurssituation. Valget af insolvensinstitut har betydning for hvilke værktøjer og handelspriser på ejendommen, man kan arbejde videre med.

Nedenfor følger en gennemgang af hvem der egentlig har kompetence til at begære en skyldner insolvens, uafhængigt af om det er rekonstruktion eller konkurs, der ønskes.

2.3 Begæringen om insolvensbehandling

2.3.1 Indledning

Indtil videre er der redegjort for, hvornår en udlejer er insolvent, og om valget af insolvensinstitut. Hernæst undersøges, hvem der egentlig kan begære en udlejer taget under insolvensbehandling.

Det er både skyldneren selv ved en egenbegæring og en kreditor ved en kreditorbegæring, der kan indlede en insolvensbehandling af skyldneren. Hvad der står anført om retlig interesse og betryggende sikkerhed i afsnit 2.3.3 nedenfor, giver ikke grundlag for at sondre mellem en rekonstruktions- og konkursbegæring, idet KL § 11, stk. 1 i vid udstrækning henviser til de samme indledende bestemmelser i KL kapitel 3.

2.3.2 Egenbegæring

Hvor der er tale om en enkelt person, der ejer ejendommen som udlejes, kan denne person selv indgive sin egen insolvensbegæring.

Hvor skyldneren er et kapitalselskab ligger kompetence og legitimation til at bestemme om virksomheden skal indlevere en egenbegæring hos det centrale ledelsesorgan efter selskabslovens § 5, nr. 4, hvilket er bestyrelsen, hvis selskabet har en sådan og ellers direktionen. Dette udgangspunkt er langt de fleste teoretikere enige om,²⁰ men der findes dog enkelte forfattere, der mener, at udgangspunktet må være, at det er generalforsamlingen, som alene besidder denne kompetence.²¹

Diskussionen og de enkelte holdninger for og imod ligger uden for specialets emneområde, hvorfor det blot lægges til grund, at det er det centrale ledelsesorgan i udløsningsvirksomheden, som kan træffe bestemmelse om indlevering af en egenbegæring til skifteretten.

2.3.3 Kreditorbegæringen

Såfremt en kreditor oplever, at fordringen på skyldneren ikke bliver betalt ved forfaldstid, kan dette give anledning til overvejelser om at lægge pres på skyldneren på forskellig vis f.eks. med rykkerbreve, inkasso eller insolvensbegæring. En insolvensbehandling kan, både hvor det drejer sig om rekonstruktion og konkurs, indledes af en kreditor, men det er et krav, som ved almindelige retsskridt, at den, som begærer noget for retten, har en retlig interesse i spørgsmålet. Generelt kan det formuleres sådan, at retsskridt, der ikke har et fornuftigt og rimeligt formål, må nægtes foretaget eller fremmet.²²

Denne retlige interesse kommer også til udtryk i KL § 20. Efter KL § 20, stk. 1 og 2 kan en kreditor dog ikke indgive insolvensbegæring, når der for fordringen er eller stilles betryggende pant i skyldnerens ejendom. Det er dog ikke et krav, at der er tale om en forfalden fordring på skyldneren, hvis denne af anden vej har vist sig at være insolvent efter KL § 17, stk. 2, og der ikke af tredjemand er eller stilles betryggende pant jf. KL § 20, stk. 1, nr. 3 e.c. Det betyder så også, at:

"[...] hvis en kreditor har en forfalden fordring, kan tredjemand ikke afværge konkurs ved at tilbyde at stille sikkerhed; fordringen må betales, hvis konkurs skal undgås".²³

Hvad der er betryggende pant, og hvornår en kreditor har en retlig interesse i skyldnerens insolvensbehandling er forhold som bl.a. Pia Moltke Jessen og Gert Nissen har forholdt sig til i en artikel gengivet i U.2010B.42. Et betryggende pant deles efter deres opfattelse i to led; For det *første* må pantet være sikret mod an-

²⁰ Lindencrone og Ørgaard, *Konkursloven med kommentarer*, s. 325, Munck og Hedegaard Kristensen, *Selskabsformerne*, s. 349ff.

²¹ Friis Hansen og Krenchel *Dansk Selskabsret*, s. 595.

²² Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Den civile retspleje*, s. 102ff og Gomard og Kistrup, *Civilprocessen*, s. 387 samt bet. 606, s. 76f.

²³ bet. 606, s. 77f.

greb i form af ekstinktion og omstødelse, og for det *andet* må det give fuld dækning, herunder også for omkostningerne forbundet hermed.

Før et pant i en udlejningsejendom overhovedet kan være betryggende, må det derfor for det *første* selv være tinglyst efter tinglysningsloven (TL) § 1, stk. 1 og derfor beskyttet mod ekstinktion efter TL § 1, stk. 2, samt være uomstødeligt efter KL §§ 70 og 70a.²⁴

For det *andet* skal pantet give fuld dækning for kreditorens tilgodehavende. Ordlyden giver ikke den fordringshaver, der er i tvivl om, hvorvidt hans fordring er fuldt dækket og derfor betryggende efter KL § 20 eller ej, megen hjælp. Af betænkningen til konkursloven fremgår dog, at der i denne vurdering bør lægges vægt på, at et pant ved tvangsrealisation alene er betryggende, såfremt det kan give:

"[...] fuld dækning for pantefordringen og de med tvangsrealisationen forbundne omkostninger".²⁵

En kreditor, som er i tvivl, og som kan få skifteretten overbevist om, at det er tvivlsomt, om pantet ville give fuld dækning, kan gå videre med sin begæring, og man kan på den måde slutte, at enhver rimelig tvivl om pantets værdi må komme den begærende kreditor til gode.²⁶ Dette modsvarer også af den risiko, der ligger forbundet med begæringen jf. KL § 28. Det er nemlig den begærende fordringshaver, som bærer risikoen for det tab, en skyldner lider ved at blive begæret konkurs uden, at de materielle betingelser for konkursen er opfyldt. Den bestemmelse tvinger fordringshaveren ud i overvejelser om, hvornår betingelserne er opfyldt, og her kan vurderingen af, om et pant er betryggende, spille ind.

Konklusionen i U.2010B.42 er, at vurderingen bør tage udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering.²⁷ Skifteretten bør dog, hvilket også konkluderes i artiklen, arbejde med en vis margin, da tvangsrealisationspriser ofte vil ligge 10-30 % under den offentlige ejendomsvurdering. Forfatterne støtter deres konklusioner på sparsom praksis fra Danmark, Norge og Sverige. Tvangsrealisationspriser er af gode grunde lavere end prisen i fri handel, da det skal gå stærkt, og man ikke nødvendigvis kan forvente, at ejendomsmarkedet er på sit højeste, når man sælger ejendommen. Endvidere vil sådanne ejendommen typisk være solgt med generelle ansvarsfraskrivelse, der ud fra nogle likvidationsmæssige hensyn er anerkendt i praksis.²⁸

²⁴ Lindencrone og Ørgaard, *Konkursloven med kommentarer*, s. 342 og U.2010B.42, s. 42.

²⁵ bet. 606 s. 77.

²⁶ U.2010B.42, s. 43.

²⁷ U.2010B.42, s. 47.

²⁸ jf. f.eks. U.1979.1035S

Artiklens forfattere konkluderer derfor forsigtigt, at et pant i en ejendom må anses for betryggende såfremt pantets sidste krone ligger inden for 70 % af den offentlige værdi, medmindre helt konkrete omstændigheder kan indikere andet.

2.4 Krav til insolvensbegæringen

For så vidt angår krav til insolvensbegæringen må man sondre mellem rekonstruktions- og konkursbegæringen. Begge skal dog jf. KL § 7 være skriftlig og indeholde oplysninger om skyldneren. I specialets kontekst betyder dette, at den part, som vil underlægge udlejningsvirksomheden insolvensbehandling, skal påføre enten udlejningsvirksomhedens CVR-nr. eller den private udlejers CPR-nr. på begæringen jf. KL § 7, stk. 1, 2. pkt. Skifteretten kan dog meddele den begærende en vis kortere frist, typisk ikke ud over en uge, til at afhjælpe sådanne eller lignende mangler i oplysningsgrundlaget jf. KL § 8.²⁹

For rekonstruktionsbegæring gælder der dog det særlige, at denne tillige skal indeholde et forslag til en rekonstruktør og tillidsmand, og disse skal jf. det dobbelte habilitetskrav i KL § 11, stk. 2 in fine, både være villige til og ikke inhabile efter KL § 238 til at påtage sig hvervet.³⁰ For tillidsmanden gælder der dog en karantænerregel efter KL § 238, stk. 5, hvilket skal forstås på den måde, at tillidsmanden eller nogen i hans firma ikke må have været revisor eller på anden måde have rådgivet skyldneren i en periode på to år inden rekonstruktionsbehandlingens indledning, ligesom denne heller ikke i en periode på to år efter må rådgive skyldneren. Hensynet bag denne regel er, at tillidsmanden skal være neutral og tillidsvækkende, samt hindre en skjult agenda for tillidsmandens behandling af de økonomiske data.³¹

2.5 Insolvensens umiddelbare betydning for lejer

2.5.1 Indledning

Lejers rettigheder efter lejelovgivningen er beskyttet mod udlejers kreditorer, herunder også i tilfælde af rekonstruktion og konkurs jf. LL § 7, stk. 1. Hvad angår lejers særrettigheder i lejeforholdet, f.eks. længere opsigelsesvarsel eller beskyttelse mod lejereguleringer, er disse kun sikret over for tredjemand efter korrekt tinglysning med respekt for andre på tinglysningstidspunktet værende rettigheder jf. LL § 7, stk. 2.³²

²⁹ Paulsen, *Insolvensret*, s. 97 og Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Rekonstruktion - teori og praksis*, s. 81.

³⁰ bet. 1512 s. 314f samt Kuld Hansen, og Lindencrone, *Insolvensprocesret*, s. 22.

³¹ bet. 1512 s. 95. For mere uddybende om rekonstruktøren og tillidsmandens rolle og opgaver se Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Rekonstruktion - teori og praksis*, kapitel 6.

³² Husen og Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 341f.

Nedenfor vil lejers umiddelbare retstilling i forhold til udlejers misligholdelse behandles, inden betydningen af insolvensbehandlings indledning analyseres.

2.5.2 Udlejers misligholdelse

2.5.2.1 Lejers misligholdelsesbeføjelser

Man kunne forestille sig, at en udlejer, som er trængt på økonomien ikke betaler sine forbrugsregninger til el, vand og varme eller i øvrigt ikke opfylder sine pligter i henhold til kontrakten, lejelovgivningen eller almindelige retsgrundsætninger (samlet lejeforholdet). Disse øvrige pligter kan være aftalte eller udlejers vedligeholdelsespligt, og spørgsmålet er herefter, hvordan lejereren i disse situationer er beskyttet? Her må der være tale om misligholdelse af lejeforholdet jf. LL § 11, stk. 1 eller LL § 19, stk. 1 jf. § 21. Denne misligholdelse udløser nærmere angivne misligholdelsesbeføjelser for lejereren.

I LL § 11, stk. 1, 2. pkt., som blev indsat ved revisionen i 1979,³³ sikres lejereren mod at skulle afvente resultatet af en retssag mod udlejeren før lejereren kan få adgang til de lokaler, hvorfra afhjælpning kan ske. Ifølge forarbejderne kan dette ske ved en umiddelbar fogedforretning.³⁴ Dette selvom bemærkningerne til bestemmelsen kun taler om direkte mangler, og selvom bestemmelsen står i LL kapitel III om *mangler ved det lejede*, så må det ud fra en formålsfortolkning antages, at bestemmelsen også beskytter en lejer i de tilfælde, hvor udlejer har lukket for forsyningen, eller ikke har afregnet over for forsyningsselskabet i de tilfælde, hvor denne pligt påhviler udlejeren, med den konsekvens, at forsyningsselskabet har lukket for el, vand eller varme.³⁵ I et scenarie, hvor en udlejer i en trængt position ville lægge pres på en lejer i forbindelse med en opsigelse ved selv at lukke for forsyningen til lejermålet, er lejereren altså beskyttet jf. LL § 11, stk. 1, 2. pkt.. Dette var f.eks. tilfældet i T:BB2004.244Ø, hvor lejereren med fogedens bistand fik adgang til at få åbnet for forsyningerne igen.

Lejerens andre misligholdelsesbeføjelser følger af LL § 11, stk. 2 om forholdsmæssigt afslag, LL § 12 om ophævelse og LL § 13 om erstatning - enten på objektivt grundlag jf. 1. pkt. eller efter en culpanorm jf. 2. pkt.. Selvom udlejer er i misligholdelse vil det i alle tilfælde være et godt råd til lejereren, at denne altid for en sikkerheds skyld betaler sin leje, for ikke selv at stå i en misligholdelsessituation, og risikere at lejermålet ophæves jf. f.eks. LL § 93, stk. 1, litra a.³⁶

³³ L 1979 237: FT 1978-79: 5476, 6787, 11237, 11588; A 2401; B 1009.

³⁴ LFF1978-1979.1.141 bemærkningerne til § 11 og Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 479f.

³⁵ Andersen, *Tvangsfuldbyrdelse*, s. 91 samt Karnovs note 99 til LL § 11.

³⁶ jf. f.eks. U2005.668H samt specialets afsnit 2.5.2.2 om modregning

En økonomisk trængt udlejer kan også misligholde sin vedligeholdelsespligt. Vedligeholdelsespligten kan i øvrigt generelt beskrives som løbende udbedring af slid og ælde, sådan at lejemålet i sin helhed fremstår i god og brugbar stand.³⁷ Såfremt udlejer ikke vedligeholder lejemålet som aftalt, kan lejeren gøre de samme misligholdelsesbeføjelser gældende som ovenfor beskrevet. Om der foreligger misligholdelse eller ej vil naturligt afhænge af en konkret vurdering af aftalen mellem parterne, ejendommens karakter, arbejdsart og -sted på ejendommen,³⁸ idet vedligeholdelsespligt kan væltes over på lejeren jf. LL §§ 19 og 24.³⁹ Inden for speciales afgrænsning, hvor ejendommen alene indeholder ét lejemål, vil sådanne bestemmelser formentlig være aftalt, i hvert fald i de tilfælde, hvor der er tale om udlejning af en villa med tilhørende grund.

2.5.2.2 Lejers modregningsadgang

Lejeren kan som deklatorisk hovedregel modregne sine krav mod udlejer i de tilfælde, hvor de almindelige obligationsretlige modregningsregler er opfyldt.⁴⁰ I almindelige obligationsretlig kontekst er det nødvendigt at sondre mellem konneks og ikke konneks modregning, idet adgangen hertil reguleres af til dels forskellige forhold.⁴¹

Om der i lejeretlig henseende er tale om konneks eller ikke konneks modregning afhænger af, om kravet mellem lejer og udlejer udspringer af lejeforholdet eller ej. Det er klart, at krav, der er lejeforholdet fuldstændigt uvedkommende, ikke vil være konneks. Grubbe og Edlund laver ligeledes en negativ afgrænsning af konneks forhold og skriver, at:

"[...] lejer ikke kan have krav mod udlejer, der vedrører lejeaftalen, og som ikke er konneks".⁴²

I lejeretlig forstand er det ikke nødvendigt at sondre mellem indsigelse, f.eks. spørgsmål om forholdsmæssigt afslag og modkrav eller spørgsmål om erstatning, som Gomard gør det i den almindelige obligationsret,⁴³ da både indsigelser og modkrav kan udspringe af mangler ved det lejede eller misligholdelse af lejeforholdet, og begge dele er derfor mest korrekt at betragte som konneks krav.⁴⁴

³⁷ Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 97.

³⁸ *ibid.*: s. 99.

³⁹ *ibid.*: s. 96f.

⁴⁰ Gomard, *Obligationsret 3. del*, s. 201ff og Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 443f.

⁴¹ Gomard, *Obligationsret 3. del*, s. 206f.

⁴² Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 445.

⁴³ Gomard, *Obligationsret 3. del*, s. 220ff.

⁴⁴ Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 446.

Lejeren skal dog være forsigtig med at modregne sine krav i lejen, navnlig hvor der ikke er en tilstrækkelig grad af klarhed om modkravets eksistens og berettigelse jf. det materielretlige likviditetskrav i konneks modregning.⁴⁵ Det materielretlige likviditetskrav dikterer, at modkrav skal have en vis klarhed, før der kan ske modregning i lejeforhold som en modifikation til det almindelige udgangspunkt om, at der kan modregnes med uklare krav, blot det efterfølgende viser sig, at modkravet eksisterede. Klarhed kræves i de tilfælde, hvor kreditors stilling (udlejer) bliver særlig prekær, fordi denne hindres i at benytte sig af sine beføjelser, blot modregneren (lejeren), påberåber sig eksistensen af et modkrav, der på forhånd ikke klart kan afvises. Dette klarhedskriterie skal foreligge på modregningstidspunktet.⁴⁶

Lejeren bærer altid selv risikoen for, om en modregning var berettiget, og afviser udlejer med føje en modregningserklæring fra lejeren på grund af uvished om modfordringens eksistens, er lejeren i misligholdelse, uanset om den påståede modfordring senere viser sig at bestå. En sådan modregningserklæring kan dog vise, at lejeren havde viljen til at opfylde sin del, således at lejeren efter omstændighederne kan undgå de alvorligere misligholdelsesbeføjelser fra udlejers side, hvis lejeren, kort efter modregningserklæringen blev afvist, betaler, hvad denne skylder.⁴⁷ Som et eksempel på den standspunktsrisiko, der ligger i modregning, også selvom lejeren i sidste instans får ret, ses i U2005.668H, hvor en lejer havde modregnet hele udgiften til installation af en ny opvaskemaskine i huslejen. Udlejeren ophævede derefter lejemålet på grund af manglende betaling af leje og indbragte sagen for fogedretten. Fogeden bestemte, at lejeren skulle sættes ud af lejemålet og afgørelsen blev stadfæstet af landsretten, hvorefter lejeren blev sat ud. Sagen kom for Højesteret og her udtalte flertallet bestående af 4 af 5 dommere bl.a. følgende:

"Eksistensen og størrelsen af L's refusionskrav havde den fornødne klarhed til, at kravet kunne anvendes til modregning i lejen, og U havde derfor ikke været berettiget til at ophæve lejemålet."

Resultatet i Højesteret må af den udsatte lejer føles ambivalent. Denne fik ret, men var for længst fraflyttet lejemålet. Afgørelsen viser med al ønskelig tydelighed den risiko, en lejer løber ved at modregne mod udlejers vilje, hvorfor det igen bør tilrådes, at en lejer betaler sine pligtige pengeydelse for ikke selv at misligholde, såfremt lejeren forsat ønsker at bebo lejemålet.

⁴⁵ *ibid.*: s. 446ff.

⁴⁶ *ibid.*: s. 447.

⁴⁷ Gomard, *Obligationsret 3. del*, s. 213ff.

Hvis lejerer ikke ønsker at påtage sig denne risiko, kan denne vælge at indbringe spørgsmålet for huslejenævnet i kommunen, hvor lejemålet er beliggende. Denne mindre risikobetonede vej indebærer dog en betragtelig længere sagsbehandlingstid. Hjemlen til at få sagen i huslejenævnet ligger i LL § 106, stk. 1, nr. 3 for tvister, som omhandler udlejers pligt til renholdelse, vedligeholdelse og forbedringer.

Der er grund til at sondre imellem, om ejendommen ligger i en reguleret kommune, og derfor er omfattet af boligreguleringsloven (BRL), eller i en *ureguleret* kommune, og derfor alene er omfattet af lejeloven.⁴⁸ I de uregulerede kommuner kan huslejenævnet ikke give udlejer et påbud om, at visse arbejder skal foretages, hvorfor lejer må indbringe sagen for boligretten, såfremt udlejer ikke retter sig efter huslejenævnets konstaterende afgørelse. Huslejenævnet i de *regulerede* kommuner har derimod hjemmel til at pålægge udlejer at udføre visse arbejder jf. BRL § 22, stk. 3 jf. stk. 1. Heri ligger der den pression på udlejer, at hvis denne ikke overholder den af huslejenævnet givne frist, kan huslejenævnet bestemme, at lejen skal nedsættes indtil udbedringen er sket. Efter fristens udløb gives der endda adgang til, at lejerer kan rette henvendelse til Grundejernes Investeringsfond, der på udlejers regning kan lade arbejderne udføre jf. BRL § 60.⁴⁹

Der kan være indgået en aftale mellem lejer og udlejer, som begrænser lejers modregningsadgang i et vist omfang, men en fuldstændig begrænsning vil formentlig kunne tilsidesættes med hjemmel i den aftaleretlige generalklausul i aftalelovens (AFTL) § 36.⁵⁰

2.5.3 Betydningen af rekonstruktionsbehandlingens indledning

Idet der ikke sker et skifte i skyldners dispositionsret, og at der ikke, som i konkurs, bliver oprettet et bo, sker der heller ikke nogen forrykkelse af lejers forhold. Skyldner er stadig udlejer og har stadig forpligtelser svarende til lejers rettigheder.⁵¹

At udlejer træder i rekonstruktionsbehandling har altså isoleret set ingen umiddelbar betydning for lejerne dog således at utinglyste videregående særrettigheder i lejerforholdet ekstingveres ved rekonstruktionens indledning jf. KL § 12h, såfremt dette tinglyses på ejendommen jf. TL § 1, hvilket de facto medfører, at det er fra

⁴⁸ 17 af de 98 kommuner i Danmark er uregulerede kommuner jf. <http://gi.dk/Huslejenavn/Sider/Adresser.aspx>, tilgået d. 25/6 2014.

⁴⁹ Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 481.

⁵⁰ Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 444.

⁵¹ Karnovs note 66 til LL § 7; bet. 1512, s. 364f og Andersen, *Tvangsfuldbyrdelse*, s. 78.

tidspunktet for anmeldelse til tinglysning særrettighederne ekstingveres.⁵² Den ekstinktive virkning er ikke betinget af at rekonstruktionen stadfæstes, men dog af at rekonstruktionsbehandlingen ikke ophører på grund af skyldnerens solvens, der ikke skyldes effekten af en akkord.⁵³

2.5.4 Betydningen af konkursbehandlings indledning

Ved afsigelse af konkursdekret over en udlejer oprettes et konkursbo med en kurator som bobestyrer, og udlejer mister derved sin dispositionsret jf. KL § 29. Lejers legale rettighed over deres lejemål bevares dog uden tinglysning jf. LL § 7, stk. 1. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje jf. LL § 7, stk. 1, 1. og 2. pkt.⁵⁴ Derimod har bl.a. aftalte forlængede opsigelsesvarsler kun virkning mod udlejers konkursbo, såfremt disse er tinglyst jf. KL § 61, stk. 1, 1. pkt. og LL § 7, stk. 2.⁵⁵

Princippet om automatisk ret- og pligtovergang ved ejerskifte i tilfælde af udlejers konkurs medfører, at boet uden videre indtræder i retsforholdet i det omfang lejers rettigheder støttes på LL, jf. LL § 7, stk. 1, 1. pkt. Dette skyldes ordlyden i KL § 53, stk. 1, som omhandler anvendelsesområdet for KL kapitel 7 om gensidigt bebyrdende aftaler. Så når der i bestemmelsen står: "[...] *andre lovbestemmelser eller af vedkommende retsforholds beskaffenhed*", tænkes der f.eks. på LL § 7, stk. 1, 1. pkt.⁵⁶

Der oprettes i et konkursbo en konto for hver af skyldnerens ejendomme, det såkaldte panthaverregnskab jf. KL § 87.⁵⁷ I specialets kontekst vil der være én ejendom i boet, og der oprettes én konto for denne. I tiden mellem konkursdekretets afsigelse og tvangsauktionen påhviler det konkursboet at bestyre ejendommen med henblik på at videreføre udlejningen og bevare pantets værdi. Panthaverregnskabet består af forskellige poster på både indtægts- og udgiftssiden. Indtægtssiden vil naturligt indeholde poster som lejebetaling, mens udgiftssiden typisk vil indeholde renter af pantegæld, ejendomsskatter, -forsikringer samt et administrationshonorar. Som det imidlertid blev statueret i U1999.85H, er der grænser for, hvilke poster der kan regnes med i et panthaverregnskab. Forbedringsudgifter er ikke omfattet og vil derfor ikke blive udført, mens sædvanlig eller nødvendig vedli-

⁵² Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Rekonstruktion - teori og praksis*, s. 231ff, samt Lindencrone og Ørgaard, *Konkursloven med kommentarer*, s. 238f og 396f, der netop kun omtaler sædvanlige lejerettigheder som undtagelser til tinglysning.

⁵³ Karnovs note 154 til KL § 12h.

⁵⁴ Der gælder en væsentligt tilsvarende bestemmelse omkring erhvervslejemål jf. ELL § 6.

⁵⁵ Dürr, Witte og Jonasson, *Boliglejemål*, s. 1109f.

⁵⁶ Karnovs note 66 til LL § 7 samt Gomard, *Obligationsret 3. del*, s. 29.

⁵⁷ Paulsen, *Insolvensret*, s. 659.

geholdelse skal udføres og vil derfor blive omfattet af regnskabet.⁵⁸ Disse poster gøres slutteligt op og behandles som var det en refusionsopgørelse.⁵⁹ Det fremgår endvidere af bet. 606, at:

*"Viser regnskabet overskud, må dette tilfalde de panthavere, som har pant også i indtægterne, efter deres rækkefølge i prioritetsordenen. Har bestyrelsen givet underskud, skal dette bæres af køberen, sædvanligvis reguleret på den måde, at ejendommen stilles til auktion med forpligtelse for køberen til at overtage underskuddet uden for budsummen. Dette vil betyde, at budsummen bliver så meget desto mindre, og dette går ud over den panthaver, der er stillet således i prioritetsrækken, at han herved kun får delvis eller slet ingen dækning. Kun hvis alle panthavere får fuld dækning, vil virkningen af underskuddet blive, at boets udbytte af auktionen formindskes."*⁶⁰

Inden for specialets afgrænsning vil der formentlig altid være et underskud, også i denne bestyrelsesperiode, som derfor skal fordeles efter KL § 87, stk. 2, da den insolvente udlejer har ejendommen som sit eneste aktiv.

Men at udlejer træder i konkursbehandling har dog isoleret set ingen umiddelbar betydning for lejerne. Boet succedere ind i skyldnerens retsstilling uden at skulle indtræde på formel vis i overensstemmelse med KL kapitel 7. Det er altså nu blot formelt boet, som varetager administrationen af lejemålet, indtil ejendommen bliver solgt og provenuet kan deles efter KL kapitlerne 9 og 10, igen dog således at utinglyste videregående særrettigheder i lejeforholdet ekstingveres ved rekonstruktionens indledning jf. KL § 12h eller ved konkursens indtræden, såfremt denne ikke er en følge af en rekonstruktions ophør jf. KL § 15, stk. 3. Boet skal dog for at kunne ekstingvere de utinglyste særrettigheder selv foretage den relevante sikringsakt, som her er tinglysning jf. TL § 1. Boet vil nu stå med et aktiv der vil være mere værd, da det vil kunne sælge ejendommen fri for disse bebyrdende særrettigheder.

Samlet set har rekonstruktionen eller konkursens indtræden altså ingen umiddelbare indvirkninger på lejers retsstilling, forså vidt angår de legale lejevilkår samt de utinglyste videregående lejevilkår, mens de utinglyste videregående lejevilkår dog ekstingveres. At det efter et salg af ejendommen imidlertid kan medføre, at den nye udlejer i visse situationer kan opsigte lejerne er en anden problemstilling, som vil blive behandlet i afsnit 5.

⁵⁸ *ibid.*: s. 660.

⁵⁹ *ibid.*: s. 660f samt bet. 606 s. 181.

⁶⁰ bet. 606 s. 181.

3 Salg af ejendommen

3.1 Indledning

Ved salg af ejendomme i en insolvenssituation, lige meget om dette er i fri handel, underhåndssalg eller på en tvangsauktion, vil der opstå et kontraktforhold med en sælger og en køber. Sælgeren skal i den forbindelse oplyse om ejendommen i henhold til den loyale oplysningspligt, mens køber bør undersøge ejendommen jf. princippet i købelovens § 47.

Men hvornår er salget af ejendommen en almindelig overdragelse af fast ejendom og hvornår må det klassificeres som en virksomhedsoverdragelse, og har dette overhovedet nogen betydning? Er der forskel på, om ejendommen sælges i fri handel eller på en tvangsauktion, og hvad har det af betydning for den, som køber ejendommen, især hvor dette er en pantgiver, som på en tvangsauktion forsværer sit pant?

Dette er bl.a. nogle af de spørgsmål, der besvares nedenfor.

3.2 Salg af ejendommen under rekonstruktion

3.2.1 Salget af ejendommen som en virksomhedsoverdragelse

3.2.1.1 Hvad er en virksomhedsoverdragelse?

Indledningsvis er det relevant først at definere, hvad der skal til før man kan klassificere en overdragelse af et aktiv som en virksomhedsoverdragelse, for dernæst at finde ud af, om salg af en udlejningsejendom kan falde ind under denne definition, og i hvilke tilfælde det vil gøre dette.

Hvis man ser på ordlyden af KL § 10b, så er en virksomhedsoverdragelse defineret som "[...] en overdragelse til eje af skyldnerens igangværende virksomhed". Ordet eje i bestemmelsen udelukker derfor naturligt forhold som leasing, leje og pantsætning. En eventuel modydelse er ikke et moment, der har betydning ved afgørelsen af, om der er tale om en virksomhedsoverdragelse eller ej, hvilket følger af bet. 1512:

"Er betingelsen om, at overdragelse skal ske til eje, opfyldt, bør det være uden betydning, hvordan overdragelsen sker, herunder om virksomheden overdrages mod eller uden vederlag".⁶¹

Overdragelse behøver ikke omfatte hele virksomheden, men kan begrænses til en del af skyldnerens virksomhed eller aktiver, hvis det, som overdrages, bevarer sin

⁶¹ bet. 1512, s. 255.

identitet og samtidigt udgør en økonomisk enhed, der er organiseret med henblik på udøvelsen af økonomisk aktivitet.⁶² Omvendt har det heller ikke fra lovgivers side været meningen, at man i en rekonstruktion blot sælger alle virksomhedens aktiver fra bid for bid.⁶³

I forhold til hvornår der foreligger en virksomhedsoverdragelse, kan man ifølge forarbejderne til konkurslovens revidering i 2009 se, at det har været lovgivers hensigt, at praksis fra Lov om lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse, virksomhedsoverdragelsesloven (VOL), skulle tillægges betydning.⁶⁴ Denne praksis lægger vægt på en samlet bedømmelse af forhold som virksomhedens form, overførelse af materielle aktiver (herunder bygninger), arbejdsstyrke, kundekreds mv. At der skal foretages en samlet bedømmelse fremgår f.eks. i de forenede sager C-323/04 og 233/04, præmis 42 og 44 samt domskonklusionen med ordene: "[...] inden for rammerne af en samlet vurdering". Fra andre sager kan man se, at der generelt ikke skal meget til, før man falder ind under betegnelsen for en virksomhedsoverdragelse. Det afgørende efter virksomhedsoverdragelsesloven er blot, at en økonomisk enhed har bevaret sin identitet.⁶⁵

Hvordan en virksomhedsoverdragelse i praksis vil blive gennemført, om det skal være en datter- eller søsterselskabsmodel, aktie- eller substansoverdragelse ligger uden for specialets emneområde og vil ikke blive behandlet yderligere.⁶⁶

3.2.1.2 Kan en overdragelse af en udlejningsejendom udgøre en virksomhedsoverdragelse?

Som defineret i foregående afsnit 3.2.1.1 skal der ikke meget til, før der er tale om en egentlig virksomhedsoverdragelse, og afgørende er blot, at der overdrages en økonomisk enhed, som har bevaret sin identitet. Idet LL § 7, stk. 1, 1. pkt. beskytter lejerne, og lader dem forsætte i deres lejemål, uafhængigt af hvem der ejer ejendommen, må den heri liggende virksomhed have bevaret sin identitet efter en overdragelse.

En ejendom, som sælges med tilknyttede lejemål i en rekonstruktionssituation, kan altså udgøre en virksomhedsoverdragelse med de retsvirkninger og begrænsninger, det medfører jf. bl.a. KL § 12, stk. 2 om stadfæstelse af rekonstruktionsforsla-

⁶² bet. 1512, s. 256, 258 og Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Rekonstruktion - teori og praksis*, s. 534.

⁶³ bet. 1512, s. 58f.

⁶⁴ L 199 (2009/10) s. 83 (bemærkningerne til § 10b).

⁶⁵ bet. 1512, s. 258 samt Den juridiske vejledning 2014-1 - D.A.4.5.3 Salg af aktiver som led i en virksomhedsoverdragelse.

⁶⁶ Der henvises i stedet til anden litteratur som f.eks.: Lundgren og Egholm, *Køb og salg af virksomheder* og Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Rekonstruktion - teori og praksis*, s. 525ff.

get, der indeholder en virksomhedsoverdragelse samt KL § 13d vedrørende afstemning om dette. Skyldneren kan derfor ikke, selv med rekonstruktørens samtykke, sælge sin udlejningsejendom i rekonstruktion uden at dette er vedtaget af de stemmeberettigede kreditorer efter KL § 13d, stk. 2 og 3, samt stadfæstet af skifteretten jf. KL § 13 e.

Dette betyder derfor også, at skyldneren og rekonstruktøren skal kunne overbevise kreditorerne om, at et salg af ejendommen, måske kombineret med en tvangsakkord af den del som provenuet fra ejendomssalget ikke dækker, er bedre end at gå konkurs for at sælge ejendommen på en tvangsauktion.⁶⁷ Kreditorerne kan have en interesse i, at ejendommen kommer på en tvangsauktion med det sigte at købe den som ufyldstgjort panthaver, for derefter at opsigte lejerne og videresælge ejendommen fri for lejemaal. Denne problemstilling bliver yderligere behandlet i afsnit 5. Derfor er opgaven om at overbevise kreditorerne om rekonstruktionsforslaget ikke i alle tilfælde lige til. Dette skyldes, at det kan vise sig stort set umuligt for en køber i fri handel at opsigte lejerne, medmindre nogle af de særlige opsigelsesgrunde i LL § 83, stk. 1 litra a-g er opfyldt.

Inden for specialets emneafgrænsning, hvor skyldneren er et kapitalselskab eller en enkelt person, som driver hverv med udlejning af en fast ejendom, vil et salg af denne højst sandsynligt altid blive klassificeret som en virksomhedsoverdragelse, netop fordi lejeren og dennes lejerrettigheder i ejendommen er beskyttet mod enhver efter LL § 7, stk. 1, 1. pkt.. Derfor vil en køber af ejendommen, og den heri værende udlejningsvirksomhed, i fri handel være vidende om lejerrettighederne, og derfor samtidigt have accepteret, at denne forsætter som ny udlejer, mod at betale en passende købesum.

Ejendommen har på den måde bevaret sin identitet som udlejningsejendom, hvilket er det afgørende moment i klassificeringen. Retsvirkninger heraf er, at de begrænsninger, som er beskrevet ovenfor, er gældende, og at kreditorerne derfor skal stemme om forslaget jf. KL § 13d, og at dette skal stadfæstes af skifteretten jf. KL § 12, stk. 2.

3.2.2 Værdifastsættelsen i rekonstruktion

Under en rekonstruktion er det tillidsmanden, som skal vurdere skyldnerens aktiver jf. KL § 11c, stk. 3. Denne vurdering skal indeholde tillidsmandens opfattelse af, hvad skyldnerens aktiver i rekonstruktionen realistisk kan indbringe ved et salg.⁶⁸

⁶⁷ At en kombination af rekonstruktionstiltagene, tvangsakkord og virksomhedsoverdragelse er lovlige fremgår dels af ordlyden af KL § 10 samt af bet. 1512 bl.a. s. 23, 60, 249, 256 og 306.

⁶⁸ Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Rekonstruktion - teori og praksis*, s. 218f og Karnovs note 86 til KL § 11c, stk. 3.

Ved vurderingen må tillidsmanden som udgangspunkt lægge til grund, at de vurderede genstande vil skulle sælges inden for en relativt kort periode. Da formålet med rekonstruktionen er at sikre virksomhedens fortsatte drift, vil udgangspunktet for vurderingen være aktivernes værdi i fortsat drift (going concern). Dette adskiller sig fra de likvidationsværdier, som typisk vil blive lagt til grund ved vurderingen af aktiverne i en konkurssituation, da formålet her netop er likvidation af virksomheden. Er det imidlertid klart, at et aktiv ikke vil indgå i den videre drift og derfor vil skulle sælges fra på anden måde end ved en virksomhedsoverdragelse, må vurderingen dog ske under hensyntagen hertil.⁶⁹

Muligheden for at få aktiver bindende vurderet efter KL § 12e, er en vigtig bestemmelse i forbindelse med værdiansættelse af aktiver i rekonstruktionen, men er ikke relevant for dette speciale, da den væsentligste undtagelse om fast ejendom gør, at en udlejningsejendom ikke vil kunne bindende vurderes jf. KL § 12e, stk. 1, nr. 1 med de retsvirkninger, som dette ellers ville have givet skyldneren jf. KL § 12e, stk. 1.

3.2.3 Lejernes retsstilling ved salg af ejendommen i rekonstruktion

Salg af en ejendom fra en rekonstruktion indeholdende lejemål er som ovenfor beskrevet klassificeret som en virksomhedsoverdragelse og retsvirkningerne i KL § 14c finder derfor anvendelse. Køberen af ejendommen kan derfor vide sig sikker på, at omstødelse af dispositionen ikke vil kunne finde sted uden for de særlige tilfælde, hvor rekonstruktionen ophæves efter KL § 14e, stk. 1, som kræver svig eller grov tilsidesættelse af pligter, som skyldneren er pålagt under rekonstruktionen jf. KL § 14e, stk. 2, nr. 3. Køberen skal dog acceptere at succedere den tidligere ejers og udlejers retsstilling, sådan at denne nu bliver den nye udlejer.

Lejernes retsstilling varetages i denne situation af lejelovgivningens beskyttelseshensyn, som bl.a. kommer til udtryk i LL § 7 (og erhvervslejeloven (ELL) § 6). Som bestemmelsen er affattet, tager den sigte på at afklare lejerens rettigheder i forhold til udlejerens kreditorer,⁷⁰ her konkret udlejers rekonstruktion. Bestemmelsen i ELL § 6 tager ligesom LL § 7 alene sigte på ejerskiftesituationer og andre tilfælde, hvor ejerbeføjelser overgår til andre, f.eks. ved konkurs og brugeligt pant.⁷¹

At udlejer sælger sin ejendom i rekonstruktionen til en køber, der bliver den nye udlejer berører altså ikke lejers retsstilling, da dennes legale lejerrettigheder er gyldige mod enhver uden tinglysning jf. LL § 7, stk. 1, 1. pkt..⁷² Særlige rettigheder,

⁶⁹ L199 2009/10 s. 91 og 96.

⁷⁰ LFF1978-1979.1.141 bemærkningerne til § 7.

⁷¹ LFF1999-2000.1.33 bemærkningerne til § 6.

⁷² sml ELL § 6, stk. 1, 1. pkt. for erhvervslejemål.

som ligger ud over det legale udgangspunkt i lejeloven, skal dog tinglyses for at opnå beskyttelse i denne situation. Den nye udlejer vil kun kunne opsigse lejemålet, såfremt denne kan opfylde betingelserne i lejelovens opsigelsesbestemmelser i § 82 og 83, men vil næppe kunne komme igennem med, at der foreligger vægtige grunde, som gør det særligt magtpåliggende for denne at blive løst fra lejeforholdet jf. § 83, stk. 1, litra g, hvilket er behandlet i afsnit 5.

Hvis det ikke lykkes at få ejendommen solgt i rekonstruktionen, måske pga. modvillige kreditorer, vil udlejer typisk gå videre i konkursbehandling med henblik på at få ejendommen solgt på tvangsauktion. Tvangsauktion i en rekonstruktion er ikke mulig, bl.a. fordi skyldneren eller rekonstruktøren ikke som kurator har mulighed for at sætte ejendommen på en tvangsauktion jf. KL § 85, stk. 1.⁷³ Dette gælder sammen med fyldestgørelsesforbuddet i KL § 12c, der hindrer kreditorer i at søge sig fyldestgjort uden om rekonstruktionen. Konkursrådet havde ved udarbejdelsen af bet. 1512 overvejet, om der var behov for en adgang hertil, eksempelvis for at kunne få realiseret overbehæftede aktiver på linje med den mulighed, kurator har i et konkursbo jf. KL § 85, stk. 1. Der var og er imidlertid næppe et praktisk behov for at give skyldnere under rekonstruktionsbehandling adgang til at begære tvangsauktion over egne aktiver. Dels fordi skyldneren oftest vil kunne fremprovokere en panthaverbegæring om tvangsauktion ved at undlade at betale på pantegælden eller give samtykke til, at panthaver begærer tvangsauktion, og dels fordi en bestemmelse, der giver skyldneren adgang til at begære tvangsauktion over egne aktiver, må anses for at være stridende mod det overordnede formål bag en rekonstruktionsbehandling, der netop er en videreførelse af hele eller dele af virksomheden.⁷⁴

Hvis ejendommen grundet insolvens skal sælges, men ikke kan sælges i fri handel eller ved underhåndssalg, må det altså blive på en tvangsauktion i konkurs jf. nedenfor afsnit 3.3.

3.3 Salg af ejendommen under konkurs

3.3.1 Salg af ejendommen som en virksomhedsoverdragelse

I dansk ret har det været nødvendigt at indsætte bestemmelsen i § 1, stk. 3 i VOL for at opretholde den hidtidige retstilstand om, at også salg fra et konkursbo eller anden insolvensbehandling er omfattet af VOL. Dette skyldes, at EU-direktivet, som blev inkorporeret ved L 2001 441, hvor stk. 3 blev indføjet i VOL, indeholdt artikel 4a, hvori bestemmes:

⁷³ Johannsen, *Tvangsauktioner over fast ejendom og andelslejligheder*, s. 30 og 49.

⁷⁴ bet. 1512 s. 187f.

”Medmindre medlemsstaterne bestemmer andet, gælder artikel 3 og artikel 4 ikke for overførsel af en virksomhed eller en bedrift, når der mod overdrageren er indledt konkursbehandling eller anden tilsvarende insolvensbehandling, som tager sigte på realisering af overdragerens aktiver”.

På den måde og med baggrund i det i afsnit 3.2.1.1 angivne om, hvad en virksomhedsoverdragelser, må det konkluderes, at også salg af en udlejningsejendom fra et konkursbo kan være omfattet. Argumentationen må igen være, at køberen gennemfører købet vel vidende, at der er tilknyttet et lejemål til ejendommen, og at det derfor må antages, at køberen ønsker at videreføre lejemålet.

Ved en tvangsauktion, hvor buddet ikke overstiger hæftelserne, vil det derimod typisk være en pantnaver, som køber ejendommen for at forsvare sit pant ved at købe ejendommen hjem inden for pantets værdi. Såfremt der er tale om en pantnaver, som alene køber ejendommen med henblik på at minimere sit tab, vil det derfor ikke i samme omfang kunne statueres, at der foreligger en virksomheds-overdragelse, fordi hensigten ikke er at drive udlejningsejendommen videre som en økonomisk aktivitet.⁷⁵ Pantnaveren vil formentlig blot ønske at videresælge ejendommen, og hvis dette kan ske uden lejemålene, vil dette typisk ske til en højere værdi.⁷⁶ Dette vil derfor ikke kunne karakteriseres som en virksomhedsoverdragelse.

3.3.2 Værdifastsættelsen i konkurs

Under en rekonstruktion er det going concern værdier, der bliver lagt til grund, idet formålet er at rekonstruere virksomheden i drift. Modsat dette vil der i konkursituationen blive lagt vægt på likvidationsværdier, fordi formålet her er at lukke virksomheden.

Kuratorens opgave er at skabe størst mulig værdi for boet og derfor også kreditorerne, for derved at tjene boets interesser bedst muligt jf. KL § 110. Hvis ejendommen kan sælges uden en tvangsauktion til en højere værdi, så er kurator forpligtet til at gøre dette.

3.3.3 Lejernes retsstilling ved salg af ejendommen i konkurs

3.3.3.1 Underhåndssalg

Når et konkursbo sælger aktiver fra, herunder også ejendomme, sker dette for at kapitalisere aktiverne til penge, som så kan fordeles mellem kreditorerne. Situationen er her ikke meget anderledes end ovenfor i afsnit 3.2.3 beskrevet. Lejerne vil i denne situation ikke blive stillet hverken bedre eller dårligere, da deres legale

⁷⁵ bet. 1512, s. 256, 258 og Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Rekonstruktion - teori og praksis*, s. 534.

⁷⁶ U.2010B.102, s. 105.

rettigheder, som i rekonstruktionsdelen, er beskyttet mod enhver uden tinglysning jf. LL § 7, stk. 1, 1. pkt. Køberen bliver her den nye udlejer på de vilkår, som var gældende under konkursen, idet ikke sikrede særrettigheder blev ekstingveret allerede på det tidspunkt, hvor boet overtog skyldnerens aktiver, og en én gang ekstingveret rettighed vågner ikke op igen.⁷⁷

3.3.3.2 Salg på tvangsauktion

Modsat rekonstruktøren har kuratoren hjemmel til at sætte ejendommen på en tvangsauktion jf. KL § 85, stk. 1 samt RPL § 538b, og dette kræver ikke noget særligt fundament.⁷⁸ Efter KL § 89, 1. pkt. skal en tvangsauktion foregå efter retsplejelovens regler, nærmere bestemt kapitlerne 49, 51 og 52.⁷⁹

Ejendommen vil som ovenfor beskrevet ende på tvangsauktion, såfremt den ikke kunne sælges på mere fordelagtig vis. Her vil køberen, som ved salg underhånden, ligeledes blive den nye udlejer og igen på samme vilkår som var gældende under konkursen.

Hvis køberen er en panthaver, som har købt ejendommen for at forsvare sit pant som ufyldestgjort panthaver, kan der være en særlig adgang til, at denne kan opsigte lejerne, hvis der foreligger vægtige grunde, som gør det særligt magtpåliggende for panthaveren at blive løst fra lejeforholdet jf. LL § 83, stk. 1, litra g. Inden denne opsigelsesadgang analyseres i afsnit 5, vil det først i afsnit 4 blive belyst, hvilke formelle krav, der er til en sådan opsigelse, samt hvilken beskyttelse lejer har i denne situation.

4 Opsigelse og indsigelse

4.1 Indledning

Lejelovent opstiller, foruden krav om, at opsigelsen sker med et bestemt varsel jf. LL § 86, stk. 1, endvidere en række formkrav til opsigelsen, når denne sker efter den relevante bestemmelse i LL § 83, stk. 1, litra g. Disse skal være iagttaget af den udlejer, f.eks. en forsvarende panthaver, der har købt ejendommen på en tvangsauktion, som vil opsigte den nuværende lejer i ejendommen, for at opsigelsen er gyldig. Der vil derfor i dette afsnit være fokus på LL § 83, stk. 1 litra g, som typisk vil være den bestemmelse, en forsvarende panthaver vil forsøge at bruge som opsigelsesgrund.

⁷⁷ Elmer og Skovby, *Ejendomsretten 1*, s. 160.

⁷⁸ Johannsen, *Tvangsauktioner over fast ejendom og andelslejligheder*, s. 30 og 49.

⁷⁹ Paulsen, *Insolvensret*, s. 668. Lovgiver fandt det vigtigt ved udarbejdelsen af disse bestemmelser, at bekendtgørelsen af auktionen sker i overensstemmelse med retsplejelovens regler jf. FT 1986/87 afd. B s. 2029f.

Der gælder flere krav til opsigelsen; nemlig krav om skriftlighed, oplysninger om indsigelsesadgang samt en begrundelse jf. LL § 87, stk. 1, 1. og 2. pkt. Hvis der er tale om et lejemål, som er udlejet til andet end beboelse, herunder falder de blandede lejemål,⁸⁰ skal opsigelsen tillige indeholde oplysninger om lejers rettigheder jf. LL §§ 88-90 jf. LL § 87, stk. 1, 3. pkt..

Der er tale om kumulative gyldighedsbetingelser jf. LL § 87, stk. 1, 4. pkt.. Udlejeren skal derfor være opmærksom på, at opsigelsen netop opfylder alle de nævnte betingelser.

Disse regler er en del af den beskyttelse, som lejer nyder efter lejeloven. Opsigelsesvarslet skal give lejer tid til at finde et nyt lejemål. Når der sker opsigelse, hvor betingelserne er behørigt iagttaget, har lejer tillige et oplyst grundlag, hvorpå denne kan træffe beslutning om, hvorvidt denne ønsker at gøre indsigelse mod opsigelsen eller ej.

4.2 Opsigelsesvarsel

Opsigelsen efter LL § 83, stk. 1, litra g skal ske med et varsel på 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag jf. LL § 86, stk. 1. Dette varsel er beskyttelsespræceptiv for lejer, sådan at aftaler til skade for lejer ikke kan indgås, så længe lejer ikke er blevet opsagt af udlejer jf. LL § 92, stk. 1. Efter en behørig opsigelse, hvor lejer har opnået beskyttelsen jf. LL § 86, stk. 1, er der dog intet til hinder for, at lejer og udlejer efterfølgende aftaler et kortere varsel.

Hvis udlejer opsiger med et forkert varsel medfører dette ikke ugyldighed. Konsekvensen heraf er alene, at dette forlænges til det aftalte eller legale, hvis der er tale om et for kort varsel, eller omvendt binder udlejer, hvis der er opsagt med et for langt varsel, medmindre opsigelsen i øvrigt kan erklæres ugyldig i medfør af reglen i AFTL § 32, stk. 1, om fejlskrift, og lejer er i ond tro.⁸¹

4.3 Formkrav og lejers indsigelsesmuligheder

4.3.1 Skriftlighed

At opsigelsen fra udlejer, f.eks. en forsvarende panthaver, skal være skriftlig følger direkte af LL § 87, stk. 1, 1. pkt. Allerede heri ligger der naturligt en beskyttelse af lejer. Opsigelsen skal være skriftlig, for at lejer er sikret behørig orientering. At det er en beskyttelse for lejer ses også ved, at lovgiver i LL § 92, stk. 1, har gjort dette

⁸⁰ se afsnit 4.5.

⁸¹ Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 362f.

til et ufravigeligt krav. Det er ikke muligt at den forsvarende panthaver sender opsigelsen med elektronisk post, som e-mail, til lejer jf. LL § 4, stk. 2 in fine.⁸²

4.3.2 Begrundelse

Opsigelsen skal indeholde en begrundelse for, hvorfor lejer bliver opsagt jf. LL § 87, stk. 1, 2. pkt. Ifølge Kallehauge og Blom skal denne information:

"[...] være så klar og entydig, at der ikke for lejeren kan være nogen rimelig tvivl om, med hvilken begrundelse udlejer sig op" samt "[...] at det heller ikke må være tvivl om efter hvilken regel opsigelse afgives".⁸³

Der afkræves altså eksplicit en begrundelse og en henvisning til en lovhjemmel for opsigelsen. På denne måde har lovgiver sikret sig, at lejer kan tyde udlejers hensigt direkte af opsigelsesbrevet, og denne slipper derfor for at skulle efterse lovens ordlyd.⁸⁴ Dette må navnlig gælde, hvor den forsvarende panthaver ønsker at benytte generalklausulen i LL § 83, stk. 1, litra g, idet denne bestemmelse kan anvendes i flere situationer jf. afsnit 5.3. om bestemmelsens anvendelsesområde.

Så længe opsigelsen har en korrekt og dækkende begrundelse, har praksis været tilbageholdende med at statuere ugyldighed, hvor henvisningen til den korrekte bestemmelse enten var manglende eller forkert.⁸⁵ Omvendt vil en opsigelse alene med en henvisning til en bestemmelse uden nogen begrundelse ikke være gyldig, hvilket i øvrigt heller ikke ville være i tråd med lejelovens beskyttelseshensyn.⁸⁶

4.3.3 Oplysninger om lejers indsigelsesmuligheder

Den skriftlige opsigelse skal, når denne sker efter LL § 83, stk. 1, litra g, tillige indeholde oplysninger om, at lejer har ret til at gøre indsigelser efter LL § 87, stk. 2.

Der stilles ligeledes materielle krav til disse oplysninger, idet en simpel henvisning til bestemmelsen om indsigelsesadgangen heller ikke her er tilstrækkelig. Støtte herfor kan hentes i ordlyden af bestemmelsen, idet opsigelsen skal *"[...] indeholde oplysninger om lejeres adgang til at gøre indsigelser efter stk. 2"*. Af LL § 87, stk. 2 fremgår det, hvordan lejer skal forholde sig, hvis denne ønsker at gøre indsigelse mod opsigelsen. Lejer har seks uger fra han har modtaget opsigelsen til at gøre indsigelse mod samme.

⁸² Husen og Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 112 og Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 364f.

⁸³ Kallehauge og Blom, *Kommentar til lejelovene*, s. 329-334, særligt s. 331.

⁸⁴ Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 366.

⁸⁵ U1961.55H og TBB2003.431Ø.

⁸⁶ Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 366 og Husen og Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 113.

Det er samlet disse ovenstående tre formkrav, udlejeren skal opfylde, for at have afgivet en gyldig opsigelse efter LL § 87, stk. 1.⁸⁷

Ved blandede lejemål⁸⁸ stilles der et yderligere krav til opsigelsen, nemlig at der skal gives oplysninger om lejerens rettigheder efter LL §§ 88-90, der navnlig sigter til at lejeren i visse tilfælde kan opnå en erstatning for bl.a. flytteomkostninger og andre omkostninger forbundet med opsigelsen. Dette vil blive behandlet i afsnit 4.5 nedenfor.

4.4 Lejers indsigelse

Inden for de seks uger som nævnt i afsnit 4.3.3 skal lejer *fremstætte* sin indsigelse. Heri ligger, jf. U2005.796V, at udlejer bærer risikoen for, at indsigelsen når frem, når lejer kan løfte bevisbyrden for, at indsigelsen er fremsendt med et forsvarligt befordringsmiddel jf. princippet i AFTL § 40.⁸⁹ Denne indsigelse skal så, medmindre andet gyldigt aftales jf. LL § 92, stk. 1 e.c., være skriftlig.

Indsigelsen skal som udgangspunkt være skriftlig samt opfylde nogle materielle krav. Ligesom det kræves, at opsigelsen i sin form fremstår klar og præcis, må der heller ikke være tvivl om lejers hensigt med indsigelsen, og den skal som alt overvejende hovedregel være rettet mod den aktuelle opsigelse. Indsigelsen har suspensiv virkning, således at lejer kan blive i lejemålet, mens sagen kører.

Såfremt lejer gør indsigelse, er det op til udlejer at indbringe denne for boligretten inden for en frist på yderligere seks uger efter indsigelsesfristens ophør, såfremt han ønsker at opretholde opsigelsen jf. LL § 87, stk. 2, 2. pkt., også selvom lejer måtte gøre indsigelsen straks. Dette sker ved, at udlejer indsender en stævning til boligretten i den retskreds, hvor lejemålet er beliggende jf. RPL § 348 og LL § 111, stk. 1.⁹⁰ De to gange seks ugers frist giver en maksimal tidsramme på 12 uger fra lejers modtagelse af opsigelsen til, at stævningen skal være indleveret til boligretten.

Hvis lejer omvendt ikke gør indsigelser, eller ikke når det inden for den første 6-ugers frist, så kan udlejer retligt gennemtvinge opsigelsen uden en materiel prøvelse af dennes gyldighed, dog således, at lejer ikke mister sin indsigelsesadgang

⁸⁷ Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 363-368 og Husen og Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 112-117.

⁸⁸ Mere om de blandede lejemål i afsnit 4.5.

⁸⁹ U2005.796V bygger på en fogedretskendelse fra Kolding, og Vestre Landsret anførte, "[...] at indsigelsen efter LL § 87, stk. 2, har karakter af en pligtmæssig reklamation, og at udlejeren bærer forsendelsesrisikoen, jf. princippet i aftalelovens § 40". I denne sag kunne det ved vidne bevises, at indsigelsen var fremsendt.

⁹⁰ Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Den civile retspleje*, s. 179 og Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 371.

over for formelle forhold som ugyldighed efter aftaleloven eller, at opsigelsen var afgivet af en person, som savnede kompetence eller hjemmel hertil.⁹¹

4.5 Blandede lejemål

4.5.1 Yderlige formkrav til opsigelsen

Der er tale om et blandet lejemål, når en ejendom delvis er udlejet til andet end beboelse jf. LL § 3, 1. pkt.. Såfremt dette er tilfældet for udlejers ejendom, gælder der nogle yderligere formkrav til opsigelsen.

Hvis det blandede lejemåls stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomhed, er lejemålet omfattet af begrebet erhvervsbeskyttelse.⁹² Det er ikke udlejers opgave at foretage vurderingen af, hvorvidt lejemålet rent faktisk er erhvervsbeskyttet eller ej. Men allerede fordi der er tale om et blandet lejemål, skal udlejer i opsigelsen oplyse om lejers rettigheder, der fremgår af LL §§ 88-90. LL § 88 indskrænker udlejers adgang til at opsiges lejer, mens LL §§ 89 og 90 regulerer, hvornår lejer har krav på erstatning, og hvilke processuelle regler, udlejer skal iagttage.

4.5.2 Erhvervsbeskyttelsen

Det fremgår ikke entydigt af loven eller praksis, hvilke lejemål, der er erhvervsbeskyttede. Ordlyden i LL § 88, stk. 1 tildeler erhvervsbeskyttelse, når den stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Husen og Flygare har formuleret en hovedregel således:

*"[...] at et lejemål, hvor lejer ikke kan påregne at kundekredsen følger med, hvis lejemålets opsiges, er erhvervsbeskyttet"*⁹³ samt, at *"[...] hvis den stedlige forbliven i lejemålet er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden"*.⁹⁴

Af denne hovedregel kan udledes, at momenter som loyale og lokale kunder vil tale for at tildele lejemålet erhvervsbeskyttelse jf. LL § 88, stk. 1, mens mange anonyme kunder vil tale imod. Forretningens valg af distributionskanalerne kan også spille en væsentlig faktor. Når virksomheden f.eks. ud til sine kunder via internettet eller postordre eller skal kunderne komme til virksomheden for at handle. I forhold til retspraksis på området skal man være påpasselig med at tillægge ældre domme stor betydning, idet samfundet som helhed har rykket sig de sidste mange år, hvilket taler for, at man fortolker begrebet i dynamisk.⁹⁵

⁹¹ Grubbe og Edlund, *Boliglejeret*, s. 369f.

⁹² Husen og Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 114.

⁹³ Husen og Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 140.

⁹⁴ *ibid.*: s. 113f.

⁹⁵ *ibid.*: s. 139f.

Såfremt boligretten når til, at lejemålet er erhvervsbeskyttet, ligger *første del* af beskyttelsen i, at der foretages en vurdering af, om opsigelsen er rimelig ud fra begge parter forhold jf. LL § 88, stk. 1. De momenter, der skal tages hensyn til, fremgår af LL § 88, stk. 2, men der er ikke tale om en udtømmende liste. Hensyne på lejers side er f.eks. den goodwill, som forretningen har opbygget i form af en fast lokal kundekreds, mens det på udlejers side,⁹⁶ udover de i LL § 88, stk. 2 nævnte forhold, vil være nogle af de samme vægtige grunde, som man i første omgang støttede opsigelsen på. Det vil f.eks. sandsynligvis næppe være rimeligt, at den forsvarende panthaver ikke må opsiges et erhvervsbeskyttet lejemål, hvor lejen ligger væsentligt under markedslejen eller ejendommens driftsudgifter. Det er optil lejer at bevise, at netop hans lejemål er erhvervsbeskyttet,⁹⁷ og det er forholdene på opsigelsestidspunktet, der vil blive afgørende.⁹⁸

Såfremt retten i sin vurdering når frem til, at en opsigelse, trods det faktum, at der tale om en ufyldstgjort panthaver, ikke er rimelig, kan lejerens ikke opsiges. Der ligger altså her en væsentlig indskrænkning i udlejers opsigelsesadgang, og derfor også samtidigt en udvidet beskyttelse af lejer i et blandet lejemål.⁹⁹

Anden del af beskyttelsen ligger i, at den erhvervsbeskyttede lejer kan få en erstatning jf. LL § 89, hvis denne er blevet opsagt, fordi rimelighedsvurderingen faldt ud til udlejers fordel.¹⁰⁰ Denne bestemmelse er efter LL § 92, stk. 1 beskyttelsespræceptiv, sådan at bestemmelsen ikke kan fraviges til skade for lejerens. Den erstatning, der kan komme på tale efter LL § 89, stk. 1, fastsættes efter hensynene i stk. 2 og er mindre omfattende end ved de rene erhvervslejemål jf. ELL § 66. I relation til speciales emneområde er det de forskellige omkostninger i forbindelse med flytningen af virksomheden, lejer kan gøre gældende. En væsentlig forskel mellem opsigelse af blandede lejemål efter LL og de rene erhvervslejemål efter ELL er, at der ved de rene erhvervslejemål er mulighed for at opnå erstatning for tab af goodwill.¹⁰¹ Lejer kan jf. LL § 89, stk. 3 vente med at fraflytte lejemålet, indtil denne har modtaget erstatningen eller anden betryggende sikkerhed herfor f.eks. i form af en bankgaranti.

For de blandede lejemål, der ikke er erhvervsbeskyttede, er der ikke hjemmel i lejeloven til at give erstatning ved opsigelse, medmindre dette er aftalt. En sådan

⁹⁶ Det er i relation til specialets emneområde en ufyldstgjort panthaver, der opsiges med hjemmel i LL § 83, stk. 1 litra g, fordi vægtige grunde har gjort det særligt magtpåliggende.

⁹⁷ Husen og Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 140.

⁹⁸ *ibid.*: s. 146.

⁹⁹ Kallehauge og Blom, *Kommentar til lejelovene*, s. 334-345.

¹⁰⁰ Ved rene erhvervslejemål findes en lignende bestemmelse i ELL § 66.

¹⁰¹ Husen og Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 149.

aftale vil i så fald, som andre særlige vilkår, skulle være tinglyst for at være beskyttet mod erhververen af ejendommen på en tvangsauktion, idet den giver lejer en videre ret end efter lejeloven jf. LL § 7, stk. 2.

Lejer behøver ikke bestride opsigelsen for at kunne få en erstatning. Her kræves alene, at lejer senest seks uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham kræver erstatning efter LL § 89 jf. § 90, stk. 1. Efterkommer udlejer ikke dette eller svarer udlejer ikke på henvendelsen, har lejer en ny frist på seks uger, beregnet fra udløbet af de første seks uger, til at anlægge en boligretssag om spørgsmålet jf. LL § 90, stk. 2. Så hvor det i LL § 87, stk. 2, var udlejer, der skulle sikre at tvisten kom for boligretten, er initiativet her skubbet over på lejer.

5 Opsigelsesadgangen efter en tvangsauktion

5.1 Indledning

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvornår en ufyldstgjort panthaver så helt konkret kan opsig den nuværende lejer efter at have købt ejendommen på en tvangsauktion. Indledningsvist vil udlejers opsigelsesadgang generelt blive kort beskrevet, før LL § 83, stk. 1, litra g nærmere undersøges. I denne undersøgelse vil den relevante retspraksis på området blive gennemgået med henblik på at forsøge at fastslå, om man kan sige noget generelt om gældende ret på området.

5.2 Udlejers opsigelsesadgang generelt

Udlejers mulighed for at opsig et lejemål er generelt begrænset i lejeretten, hvor der sondres mellem frit opsigelige lejemål og opsigelse af andre lejemål jf. LL § 82 og 83.

Udlejer kan frit opsig de lejemål, som er omfattet af LL § 82. I den frie opsigelse ligger der, at udlejeren ikke behøver at begrunde opsigelsen, såfremt de materielle betingelser i bestemmelsen er opfyldt. Dette ligger dog uden for specialets kerneområde og vil ikke blive behandlet yderligere.

Udlejer kan i andre tilfælde opsig lejemål efter LL § 83. Denne bestemmelse opregner udtømmende, hvilke omstændigheder der kan begrunde, at udlejer opsiger lejemålet. Så længe de materielle betingelser i et enkelt litra er opfyldt, kan udlejer frit vælge, hvilket litra eller en kombination af flere, denne ønsker som begrundelse for opsigelsen af lejemålet. Idet bestemmelsen er udtømmende, har lovgiver valgt at indsætte en generalklausul sidst i LL § 83, stk. 1, litra g.¹⁰² Bestemmelsen er bredt formuleret, og giver udlejer hjemmel til at opsig et lejemål, hvis vægtige grunde har gjort dette særligt magtpåliggende for denne.

¹⁰² Litra g var indtil L 2004 470 litra f.

Almindelige lex specialis betragtninger fører til, at hvor udlejer f.eks. kan opsigse efter en af bestemmelserne litra a-f vil disse blive påberåbt først, inden udlejer vender sig mod generalklausulen i litra g. Da det kun er betingelserne i et litra, der skal opfyldes for at få en lejer opsagt, har udlejere gennem tiden skudt med spredning, når en opsigelse skulle begrundes for at øge chancen for at en af betingelserne er opfyldt. Eksempler på dette, hvor udlejer har påberåbt sig mere end et litra for at få lejemålet opsagt, ses bl.a. i T:BB2011.316V, hvor udlejer påberåbte sig opsigelse jf. LL § 83, stk. 1 litra a, og tillige forsøgte at komme igennem med litra g samt ophævelse efter LL § 93. Alle forhold blev dog afvist i byretten og stadfæstet i landsretten.

Generalklausulen i LL § 83, stk. 1, litra g er central i specialet, og vil straks nedenfor ud fra en retsdogmatisk tilgang blive beskrevet, analyseret og systematiseret i relation til, hvornår en ufyldstgjort pantgiver kan opsigse de nuværende lejere efter at have beskyttet sit pant ved at købe ejendommen hjem på tvangsauktion. Det følger af udgangspunktet i LL § 7, stk. 1, at køberen af ejendommen også efter en tvangsauktion automatisk bliver den nye udlejer over for de nuværende lejere, når denne overtager ejendommen.

5.3 Opsigelse efter LL § 83, stk. 1, litra g

Generalklausulen i LL § 83, stk. 1, litra g indeholdte tidligere eksempler, som dog efter revisionen i 1979 er udeladt. Disse tidligere hensyn var bl.a. offentlig interesse og betydelig erhvervsmæssig interesse, og af motiverne fremgår:

*"I forslaget litra f [den nuværende LL § 83, stk. 1, litra g] om opsigelsesadgang, [...], er eksemplifikationen i § 14, stk. 1, nr. 6, udeladt. Det er ikke hermed hensigten at foreslå udvidelse af denne opsigelsesadgang."*¹⁰³

Der er omvendt heller ikke tale om en indskrænkning af opsigelsesadgangen, hvorfor en betydelig erhvervsmæssig interesse stadig kan begrunde opsigelse efter denne bestemmelse.¹⁰⁴

Bestemmelsen har tidligere været - og bliver stadig - påberåbt af en forsvarende ufyldstgjort pantgiver, f.eks. en kreditforening, som har købt ejendommen på en tvangsauktion i forbindelse med den nuværende udlejer og ejers økonomiske sammenbrud. Argumenterne herfor har bl.a. været: at salg af ejendommen i udlejet stand i visse tilfælde ikke har været muligt, at højere pris ville kunne opnås så-

¹⁰³ LFF1978-1979.1.141 - bemærkninger til LL § 83.

¹⁰⁴ Karnovs note 678 til LL § 83, stk. 1 litra g; Grubbe og Edlund, *Boliglejeret* s. 358 og Husen og Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, s. 107f.

fremt ejendommen var rensset for lejemål og, at den nuværende leje står i betydeligt misforhold med ejendommens driftsudgifter mv.

Hvornår foreligger der imidlertid vægtige grunde, som gør det særligt magtpåliggende for den forsvarende panthaver at blive løst fra lejemålet? Hvornår er den nuværende leje i væsentligt misforhold? Hvornår er videresalgsprisen på ejendommen så meget lavere i udlejet stand end rensset for lejemål, at dette kan begrunde opsigelse? Dette er alt sammen spørgsmål, som ved en analyse og systematisering af retspraksis vil blive besvaret nedenfor.

5.4 Retspraksis om opsigelsesadgangen efter LL § 83, stk. 1, litra g

5.4.1 Indledning

Domme på dette område falder normalt i perioder lige efter økonomiske kriser, hvor ejendomsmarkedet har været presset, og udlejere må bukke under for de forfaldne terminer. Man kan altså se en klar tendens i forhold til de markedsmæssige konjunkturer; når det går godt, er der få eller ingen domme på område, mens der, når det går dårligt, er flere ejendomme på tvangsauktion og derfor også flere ufyldte panthavere, der ønsker denne bestemmelse anvendt.

Som anført i indledningen af dette speciale, har vi i den seneste økonomiske krise oplevet en del tvangsauktioner, og det er de tvister, der rejser sig fra disse, hvor lejere er involveret, som kan give anledning til, at en forsvarende panthaver kan forsøge at anvende generalklausulen i LL § 83, stk. 1, litra g.

Sagerne udspringer typisk af, at den forsvarende panthaver og nuværende udlejer har opsagt lejemålet. Lejerne har herefter gjort brug af deres indsigelsesret, når de ikke vil godkende opsigelse jf. LL § 87, stk. 2, 1. pkt., og udlejeren har så, som han skal, indbragt sagen for boligretten jf. LL § 87, stk. 2, 2. pkt., som beskrevet i afsnit 4.4 ovenfor.

Når retten skal afgøre en konkret juridisk problemstilling af denne art, vil der være tale om en konkret vurdering, hvorfor der ville kunne forekomme afvigelser fra en ellers fast praksis. Analysen og gennemgangen af retspraksis er af systematiske hensyn grupperet i forhold til, hvor opsigelsen blev godkendt og ikke blev godkendt.

5.4.2 Domme, i hvilke opsigelsen blev godkendt

5.4.2.1 Utrykt BS 46D-4262/2012

Denne dom fra boligretten i Københavns Byret afsagt d. 19/11 2013¹⁰⁵ er en af de seneste eksempler på, hvornår en forsvarende panthaver, EBH-fondens konkursbo, kunne opsiges en lejer, i den ejendom EBH-fonden havde købt på tvangsauktion, fordi vægtige grunde gjorde det særligt magtpåliggende.

Sagen omhandlede en lejer, som betalte kr. 8.000,- for en 172 kvadratmeter stor lejlighed i Hellerup. Lejekontrakten indeholdt særlige vilkår i form af bl.a. en særlig anvisningsret for den nuværende lejer. Lejen lå væsentlig under den leje, som lovligt kunne kræves ifølge lejekontrakten på kr. 20.000,- og dækkede end ikke de faste udgifter til ejendommens drift. Alene bidrag til ejerforeningen beløb sig til kr. 2.294,-. På denne baggrund var ejendommens værdi med lejemålet ifølge en skønserklæring kr. 2.600.000,- og derved kr. 2.000.000,- lavere end de kr. 4.600.000,- den ville kunne handles for uden lejemålet.

Retten lagde vægt på, at de kr. 8.000,- om måneden ikke dækkede de omkostninger, der var ved at eje lejligheden, og at den ikke sikrede en rimelig forrentning af den investering, der skulle til for at erhverve lejligheden. Der blev endvidere lagt vægt på, at de særlige vilkår i lejekontrakten, sammen med de øvrige forhold ville gøre det meget svært at sælge ejendommen med lejemålet.

Så efter en samlet vurdering vurderede boligretten, at der forelå vægtige grunde, der gjorde det særligt magtpåliggende at blive løst fra lejeforholdet, hvorfor opsigelsen blev godkendt jf. LL § 83, stk. 1, litra g.

5.4.2.2 U2013.2510Ø

I denne sag havde Nykredit Realkredit A/S købt deres pant hjem på en tvangsauktion, hvori lejerne A og B boede. Lejemålet var en 130 m² stor ejerlejlighed beliggende i København K til en månedlig husleje på kr. 7000,- inklusiv forbrugsudgifter, hvilket svarede til en årlig kvadratmeterpris på ca. kr. 600,-. Sagsøgers påstand var formuleret som et anerkendelsessøgsmål, hvor lejerne tilpligtedes at anerkende, at de var lovlig opsagt.

Der blev i sagen ført vidner i form af andre beboere fra ejendommen, og de forklarede, at i deres lejligheder skulle lejerne typisk betale omkring det dobbelte i leje. Der var således tale om en særlig lukrativ aftale, som A og B havde i deres lejemål. Men det var også en lejeaftale, der viste sig ikke at kunne dække de løbende udgifter til ejendommen og realkreditens forfaldende terminer. Nykredit Realkredit

¹⁰⁵ Vedlagt i Bilag 1: Udskrift af dombogen - Københavns Byret. Dommen er anket til Landsretten, og der er berammet hovedforhandling d. 2/9 2014.

A/S gjorde endvidere gældende, at denne havde ydet sit lån i tillid til, at ejeren selv ville bebo lejemålet, sådan at dette ville være frit for lejemål i tilfælde af betalingsmisligholdelse.¹⁰⁶ En del af bevisførelsen fra sagsøgers side i begge instanser gik på at få vist forskellen mellem markedsværdien for lejligheden med og uden lejemålet. Her var der en forskel på mindst kr. 5.780.000,- idet ejendommen med lejemål blev vurderet til ca. kr. 420.000,-, mens den uden lejemålet ville have en værdi på mellem kr. 6.200.000,- og 6.800.000,-.

Boligrettens afgørelse lagde til grund, at lejen var væsentlig under det lejedes værdi. Retten skønnede på baggrund af de fremførte beviser, at huslejen skulle ligge på kr. 14.000,- mod de aftalte kr. 7.000,-. Det blev dog endvidere lagt til grund, at sagsøger, som lejekontrakten var udformet, ikke havde mulighed for at regulere lejen til dette niveau, i det sagsøger alene kunne regulere leje efter BRL § 8. Retten fandt også, at den betydelige forskel, der var på markedsprisen med og uden lejemål ville medføre, at sagsøger ville lide et betydeligt tab.

Efter en samlet vurdering, hvor retten lagde vægt på lejens størrelse og værdien af lejligheden med og uden lejemålet, fandt retten, at sagsøger havde en betydelig interesse i at kunne opsig lejemålet. Der forelå derfor efter rettens opfattelse sådanne vægtige grunde, som gjorde det særligt magtpåliggende for sagsøger at blive løst fra lejeforholdet jf. LL § 83, stk. 1, litra g, og opsigelsen var derfor berettiget.¹⁰⁷ Dommen blev stadfæstet af Østre Landsret i henhold til samme grunde.

Dommen illustrerer, at forskellen mellem værdien af ejendommen med og uden lejemålet kan være så betydelig stor, at denne i sig selv formentlig vil kunne begrunde en opsigelse efter LL § 83, stk. 1, litra g. Prisen på en ejendom, som indeholder et lejemål, afhænger i høj grad af, hvad der er af indtægter og udgifter i forbindelse med det lejemål. Dette skyldes, at værdien typisk bygger på en DCF beregning.¹⁰⁸ Når lejen, som udgør den positive pengestrøm, er mindre end udgifter til drift og realkredit, som udgør de negative pengestrømme, vil værdien af udlejningsvirksomhed alt andet lige blive lav. Prisen var i denne sag netop så lav fordi en eventuel køber af lejligheden skulle respektere lejemålet i dens eksisterende form.

¹⁰⁶ U.2013.2510Ø s. 2512.

¹⁰⁷ U.2013.2510Ø s. 2513 og 2514.

¹⁰⁸ DCF eller Discounted Cash Flow-beregning, er en økonomisk rentabilitetsberegning, hvor man fører nettopengestrømmen tilbage til år 0 med en tilbagediskonteringsfaktor udtryk i WACC. Mere om denne beregningsmetode se: www.realkreditraadet.dk/Realkreditlån/Værdiansættelse_af_fast_ejendom/Privat_e_beboelsesejendomme_til_udlejning.aspx, tilgået d. 25/6 2014.

5.4.2.3 T:BB2012.360V

I denne sag kunne en panthaver opsigse lejer efter at have overtaget ejendom ved tvangsauktion. EBH Bank havde som forsvarende panthaver købt villaen der indeholdt L's lejemål. L betalte ikke en decideret leje til udlejeren, som før tvangsauktionen var et holding selskab, hvori L var tegningsberettiget. L betalte alene nogle omkostningsposter og afgifter vedrørende ejendommen. SKAT anså L's vederlagsfri benyttelse af dele af villaen som en begunstigelse, og L skulle betale kr. 5-6.000 i skat for lejeværdien. EBH Bank købte villaen for kr. 1.900.000,- men havde en fordring mod det konkursramte holdingselskab på kr. 2.606.298,97. Det blev under sagen oplyst, at villaen tidligere havde været vurderet til kr. 4.500.000,-

Retten lagde i sin afgørelse, som blev stadfæstet af Landsretten i henhold til grundene, vægt på, at L alene betalte nogle afgiftsposter, som traditionelt indgår i legeberegningen, og derfor ikke betalte en almindelig forrentning af den bundne kapital. Når dette ikke sker, medfører det, at det er umuligt eller overordentlig vanskeligt at sælge villaen til markedspris. Dette var samlet set de vægtige grunde, der gjorde det særligt magtpåliggende for EBH Bank at blive løst fra lejeforholdet og Vestre Landsret tillod derfor opsigelsen jf. LL § 83, stk. 1, litra g.¹⁰⁹

5.4.2.4 GD 2012/82Ø

I ØLD 2012-04-27 (B-1667-11) ref. i GD 2012/82Ø overtog et realkreditinstitut som ufyldstgjort panthaver en ejendom på tvangsauktion. Lejerne var et ægtepar, der havde foretaget en række transaktioner med henblik på at skaffe kreditorly for deres bolig. Udover disse spekulative handlinger lagde landsretten og boligrettens mindretal endvidere vægt på, at lejeindtægterne ikke dækkede driftsudgifterne.

Når lejer har spekuleret i kreditorly må det medføre, at der påhviler lejer en særlig bevisbyrde for, at transaktionerne, herunder lejeaftalen, var indgået på markedsvilkår. Denne bevisbyrde kunne lejerne ikke løfte og Østre Landsret godkendte opsigelsen jf. LL § 83, stk. 1, litra g.

5.4.2.5 U1997.1000Ø

I denne sag var der ligeledes tale om en kreditforening, som forsvarede sit pant, idet Realkredit Danmark A/S havde overtaget en ejendom på tvangsauktion og efterfølgende opsagde lejerne med hjemmel i daværende LL § 83, stk. 1 litra f.¹¹⁰

Realkredit Danmarks advokat procederede bl.a. på; *at* den månedlige kvadratmeterleje her lå på kr. 19,6, hvilket var markant under lejen for tilsvarende lejemål, som skønnes at ligge på kr. 61,87-79,32, og *at* den end ikke kunne dække ejendommens faste driftsudgifter. Lægdommer Niels Gangsted-Rasmussen bemærkede

¹⁰⁹ T:BB2012.360V i boligrettens begrundelse og resultat.

¹¹⁰ Nuværende litra g.

i den forbindelse, "[...] at årslejen alene giver dækning for halvdelen af ejendommens driftsudgifter mv.". Af disse grunde har Realkredit Danmark argumenteret for, at ejendommen i udlejet stand ikke kan sælges til en rimelig pris. Prisen i udlejet stand blev skønnet at være halvdelen af prisen uden lejemål.

En enig Østre Landsret fulgte mindretallet i boligretten, og lagde vægt på disse forhold og godkendte opsigelsen som særligt magtpåliggende jf. den daværende LL § 83, stk. 1, litra f.

5.4.2.6 U1990.695/2Ø

Sagsøgeren i denne sag var en 2. prioritetspanthaver, der havde købt ejendommen på tvangsauktion med et bud der netop dækkede 1. prioritetspanthaveren på kr. 417.000,-. Ejendommen indeholdte et stort lejemål på fire værelser og kælder i Rungsted til kr. 2.000,- pr. måned. Denne ydelse var end ikke nok til at dække 1. prioritetspanthaveren i ejendommen. Der var, foruden private midler på 1. prioriteten, to lån i ejendommen, der tilsammen havde en månedlig ydelse på kr. 17.221,44.

Sagsøgeren sandsynliggjorde, at hvis ejendommen kunne sælges uden lejemål, så kunne dette ske til en månedlig bruttoydelse på kr. 10.000,- og på den måde dække det første af sagsøgerens lån. Situationen er for overskuelighedens skyld illustreret i nedenstående figur 3.

Før tvangsauktion				
	årlig ydelse	pr måned	lejen	månedlig underskud
1. prio	61.210,50 kr	5.100,88 kr		
2.1 prio	65.094,80 kr	5.424,57 kr		
2.2 prio	80.351,92 kr	6.695,99 kr		
i alt	206.657,22 kr	17.221,44 kr	2.000,00 kr	15.221,44 kr
Efter tvangsauktion				
	årlig ydelse	pr måned	lejen	månedlig underskud
1. prio*	-	-		
2.1 prio	65.094,80 kr	5.424,57 kr		
2.2 prio	80.351,92 kr	6.695,99 kr		
i alt	145.446,72 kr	12.120,56 kr	2.000,00 kr	10.120,56 kr
Situation som foreslået af sagsøger				
	årlig ydelse	pr måned	lejen	månedlig underskud
1. prio*	-	-		
2.1 prio	65.094,80 kr	5.424,57 kr		
2.2 prio	80.351,92 kr	6.695,99 kr		
i alt	145.446,72 kr	12.120,56 kr	10.000,00 kr	2.120,56 kr
* blev betalt ud på tvangsauktionen				

Figur 3 - egen tilvirkning

Flertallet i Østre Landsret ændrede boligrettens dom og anerkendte opsigelsen, da lejen på kr. 2.000,- var væsentligt under ejendommens reelle driftsudgifter, da de kun udgjorde 1/5 del af terminsydelserne alene, og at det nuværende lejemål gjorde det særdeles vanskeligt at sælge ejendommen til markedsprisen.

Dissensen i Østre Landsret fokuserede på, at LL § 7 ikke bør i vige i en tvangsauktionssituation, hvilket må siges at være en praksis, som nyere domme har valgt ikke at følge. Dette må derfor være udtrykt for en udlægning, der ikke kan antages at være gældende ret.

5.4.3 Domme, i hvilke opsigelsen blev nægtet godkendt

5.4.3.1 T:BB2013.539

Der var i denne sag tale om en forældrekøbssituation, hvor en far havde købt en lejlighed, som hans datter skulle være lejer i. Lejligheden lå i København K, og lejen blev fastsat til kr. 7.500,- men med mulighed for, at datteren kunne modregne i udgifter til istandsættelse. Forældrekøbet blev finansieret af en bank, som var velvidende om, at der var tale om et forældrekøb, og at lejligheden derfor skulle lejes ud på de aftalte vilkår. Faren blev erklæret personlig konkurs, og boet efter ham ville bl.a. opsiges lejemålet med henblik på salg af en lejlighed fri for lejemål.¹¹¹ Der var i sagen tvister om forskellige forhold, men interessen i denne sammenhæng kredser sig om den subsidiaire påstand om, hvorvidt opsigelse efter LL § 83, stk. 1, litra g var berettiget.

Retten tillægger det i deres afgørelse betydning, at banken kendte formålet med finansieringen. Der blev i sagen udmålt syn og skøn, og syns- og skønsmændene vurderede, at lejligheden i udlejet stand var kr. 1.250.000 mindre værd end hvis denne var fri for lejemålet, hvor den ville have haft en pris på kr. 2.999.000,-. Denne forskel sammenholdt med, at banken kendte til forældrekøbsarrangementet, var ikke nok til at statuere vægtige grunde, der gjorde det særligt magtpåliggende for boet at kunne opsiges lejemålet. Et salg af lejligheden i udlejet stand ville ifølge retten formentlig kun give dækning til panthaverne, og da disse var bekendt med forældrekøbet, ville panthaverne ej heller kunne påberåbe sig vægtige grunde jf. LL § 83, stk. 1 litra g.¹¹² Så selvom der ikke var tale om en tvangsauktionssituation, blev de samme hensyn taget i betragtning.

5.4.3.2 T:BB2010.730

I denne byretssag udlejede ejeren af en liebhaverbolig på ca. 250 m² denne til sin kones barn for 5.000 kr. i månedlig leje. Aftalen var gjort uopsigelig i en periode på 5 år. Ejeren blev i juni 2009 taget under konkursbehandling, og boet opsigte lejemålet med henvisning til LL § 83, stk. 1, litra g.¹¹³ Til støtte herfor blev gjort gældende, at der var et væsentligt misforhold mellem den aftalte leje og de faktiske

¹¹¹ Det var ikke en forsvarende panthaver på en tvangsauktion, men konkursboet efter faren, der gjorde opsigelsen gældende. Vi er altså her skridtet lige før en tvangsauktion over lejligheden.

¹¹² T:BB 2013. 539 - i rettens begrundelse og resultat.

¹¹³ Der er heller ikke i denne sag tale om en forsvarende panthaver, men et konkursbo, som forsøger at komme igennem med en opsigelse af lejemålet.

udgifter vedrørende ejendommen, og at ejendommen reelt var usælgelig med lejemålet.

I selve opsigelsesbrevet fra boet til lejeren blev det påstået, at den aftalte leje ikke kunne dække de faktiske udgifter herunder skatter og kreditforeningsydelse, der lå på ejendommen, og at dette betød, at ejendommens værdi var særdeles lav. Det var også disse momenter, som boets advokat procederede på, men uden konkrete beviser for salgspris med og uden lejemål, samt utilstrækkelige oplysninger om det påståede misforhold mellem lejen og udgifterne samt det påståede tab for ejeren/boet. Retten fandt, at denne opsigelse var sket med urette.

Noget kunne tyde på, at udfaldet i denne sag i et vist omfang afhang af det for retten fremførte, idet rettens præmisser med forskellige vendinger som; "[...] ikke godtgjort", "[...] ikke fuldt tilstrækkeligt grundlag", "[...] imidlertid ikke godtgjort" og "[...] ikke med den nødvendige sikkerhed er godtgjort" peger på, at det er bevisførelsen, som halter. Hvorvidt advokaten med et syn og skøn i sagen eller andet sikkert bevis kunne have fået overbevidst retten om, at der forelå vægtige grunde, som f.eks. i den utrykte boligretssag BS 46D-4262/2012, er svært at udtale sig om. Men det ville formentlig kunne have elimineret nogle af rettens udtalelser om den manglende bevisførelse. Hertil bemærkes, at domstolene typisk lægger den sagkyndiges udtalelser og skøn om faktiske forhold til grund.¹¹⁴

5.4.3.3 U1994.480V

Denne sag omhandler situationen, hvor en panthaver forsvarede sit pant ved at købe ejendommen på tvangsauktion. Byretten fandt, at der var tale om:

"[...] en meget usædvanlig situation med en parcelhusejendom, der er udlejet på ubestemt tid, og at dette skyldes enten udlejers manglende kendskab til lejelovens regler om uopsigelighed eller at det måtte bero på en fejl at en ellers tidsbestemt lejekontrakt blev gjort tidsbestemt".

Byretten beskriver lakonisk en hovedregel om, at parcelhuse med tidsbestemte lejemål er usælgelige, medmindre ejeren er parat til at tage et stort tab. Det er på denne baggrund, at byretten når sin afgørelse om, at der måtte foreligge vægtige grunde som gjorde det særligt magtpåliggende for den forsvarende panthaver at blive løst fra lejemålet.

Landsretten nåede dog til det modsatte resultat og tillægger det særlig betydning, at den forsvarende panthaver kort tid efter tvangsauktionen modtog et købstilbud på parcelhuset, som uomtvisteligt ville have dækket dennes tilgodehavende. Lejeren, der bestred opsigelsen, fik medhold i sin påstand om, at beskyttelseshensynet

¹¹⁴ Rammeskov Bang-Petersen m.fl., *Den civile retspleje*, s. 493 og Gomard og Kistrup, *Civilprocessen*, s. 734.

ikke skulle sikre at panthaveren fik en betydelig gevinst. Af disse grunde ændrede Vestre Landsret dommen og nægtede opsigelse.

Man kan altså ikke som forsvarende panthaver både få i pose og sæk, forstået på den måde, at man med den ene hånd argumenterer for, at der må foreligge vægtige grunde, der gør det særligt magtpåliggende at opsiges lejereren, fordi panthaveren ikke får dækket sit pant, og så samtidigt med den anden hånd sige nej til et tilbud om netop at få dækket sit pant ved salg af ejendommen, bare for at score en højere gevinst.

Den erhvervsbeskyttelse, som var indeholdt i den tidligere bestemmelse med eksemplifikationerne, og som stadig ønskes beskyttet via LL § 83, stk. 1 litra g skal ikke gå videre end at sørge for, at den forsvarende panthaver ikke lider tab.

5.4.3.4 GD 1994/13Ø

I denne sag kunne den forsvarende panthaver ikke opsiges lejer med henblik på at realisere pantet fri for lejemål, selvom de månedlige fællesudgifter til ejerforeningen alene beløb sig til kr. 2.300,- mens lejen kun androg kr. 3.246,-, hvilket ikke efterlod meget plads til andre omkostningsposter, herunder også en rimelig forrentning.

Østre Landsret fandt, modsat byretten, at opsigelsen var uberettiget. Landsretten lagde vægt på, at lejligheden allerede på tidspunktet for panthaverens kreditgivning, der senere udløste tvangsauktionen, var udlejet som beboelseslejlighed. Når panthaveren havde denne viden, kunne denne ikke efterfølgende komme og argumentere for, at der forelå vægtige grunde, der gjorde det særligt magtpåliggende at blive løst fra lejemålet, heller ikke selvom at lejen muligvis stod i misforhold med ejendommens driftsomkostninger.

5.4.3.5 Utrykt VLD 1993, nr. 1173

I denne sag¹¹⁵ havde en kreditforening overtaget en ejerlejlighed på en tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Det lån, som dannede baggrund for pantet, var optaget i 1988, og ejerlejligheden blev først lejet ud i 1990. Den årlige leje på tidspunktet for tvangsauktionen udgjorde kr. 24.000,-, mens de årlige udgifter beløb sig til kr. 45.000,-. Lejeindtægterne var altså 46,67 % mindre end omkostningerne ved lejemålet. Herefter var spørgsmålet om, hvorvidt dette var en vægtig grund, der gjorde det særligt magtpåliggende for den ufyldstgjorte panthaver at blive løst fra lejeforholdet, besvaret. Landsretten udtalte:

¹¹⁵ Refereret i Johannsen, *Tvangsauktion over fast ejendom og andelslejligheder*, s. 197f, og hvad der her står anført om dommen, støttes derfor alene på denne sekundære kilde.

"[...] det er ikke godtgjort, at de reelle udgifter i forbindelse med ejendommen i så væsentlig grad overstiger lejeindtægterne."

Landsretten lagde altså i sin bedømmelse vægt på, at kreditforeningen ved overtagelsen var bekendt med lejeforholdet og ved kreditgivningen kunne have taget højde for, at dette scenarie kunne blive aktuelt. Landsretten lagde også vægt på, at lejeren formentlig ikke kunne skaffe sig en anden tilsvarende bolig i Aarhusområdet til samme leje.

Et misforhold på næsten 87,5 % mellem indtægter på kr. 24.000,- og udgifter kr. 45.000,- blev i denne sag ikke klassificeret som så væsentligt, at dette, sammenholdt med de andre omstændigheder, kunne begrunde en opsigelse af lejeren.

5.4.3.6 GD 1992/22Ø

Her havde en ufyldstgjort panthaver overtaget en ejerlejlighed, der var udlejet tidsbestemt til en årlig leje på kr. 45.000,-. Panthaveren havde til støtte for opsigelsen gjort gældende, at den årlige leje ikke dækkede de årlige udgifter, bestående af ejendomsskatter og fællesudgifter samt en rimelig forrentning af den bundne kapital, som panthaveren havde ydet den tidligere ejer af ejerlejligheden i forbindelse med finansiering af købet.

Byrettens dom, som blev stadfæstet af Østre Landsrets flertal, fandt ikke, at der forelå tilstrækkelige oplysninger om långivningen og forholdet mellem ejerlejlighedens udgifter og indtægter. Domskonklusionen blev derfor baseret på et skøn over sædvanlige prioritetsudgifter for lignende ejerlejligheder. Disse udgifter blev fastslået til kr. 40-45.000,- hvilket altså i store træk svarede til den årlige leje. Opsigelsen blev herefter statueret som uberettiget.

5.4.3.7 U1983.626/2V

I denne sag kunne den ufyldstgjorte panthaver ikke opsiges lejeren, *dels* fordi der intet var oplyst om, at lejen ikke var lavere end sædvanligt, og *dels* fordi der var indgået en aftale om, at lejemålet var tidsbegrænset til at ophøre inden for et år efter domsafsigelsen og knap to et halvt år efter tvangsauktionen.

5.4.3.8 Utrykt VLD af 20/6 1988¹¹⁶

Her var et årligt driftstab på knap kr. 20.000,- i forhold til en lejeindtægt på knap kr. 35.000,-, ikke væsentligt i forhold til den daværende LL § 83, stk. 1 litra f.¹¹⁷ Dette svarer til, at indtægterne i runde tal var 35 % lavere end omkostningerne,

¹¹⁶ Gennemgået i Pump og Preisler Knudsen, *Opsigelse og ophævelse af andre væsentlige grunde* T:BB:2001.131, og hvad der her står anført om dommen, støttes derfor alene på denne sekundære kilde.

¹¹⁷ Nuværende litra g.

hvilket retten ikke fandt væsentligt henset til, at udlejerens var professionel pengeudlåner samt, at denne var bekendt med, at ejendommen kunne blive udlejet.

5.4.4 Sammenfatning af praksis

5.4.4.1 Generelle tendenser

5.4.4.1.1 Indledning

Generelt skal det indledningsvis slås fast, at lejerens i dansk ret er rigtig godt beskyttet, og at alle normale og rimelige lejeforhold ikke vil blive ramt af denne bestemmelse, heller ikke selvom udlejerens skulle blive erklæret insolvent med en efterfølgende tvangsauktion. Her overgår rettigheder og pligter blot til den nye lejer som ovenfor i afsnit 3 behandlet.

Af de ovenfor gennemgåede domme, hvor opsigelsen blev godkendt, ses det tydeligt, at det tidligere legale eksempel *betydelige erhvervsmæssige hensyn*, som nævnt i den gamle lejelov nr. 54 af 23. marts 1937 stadig anvendes i vid udstrækning. Det er her den forsvarende panthavers betydelige erhvervsmæssige interesse, som retten tilgodeser. Men denne interesse kan formentlig kun udstrækkes til at sikre, at panthaveren ikke lider et tab, og skal ikke bruges som middel til at sikre en betydelig gevinst jf. U1994.480V.

Argumenterne fra de forsvarende panthavere har, som ovenfor beskrevet og udledt, typisk været, at den nuværende leje, der betales, står i væsentligt misforhold med ejendommens udgifter eller den leje, der maksimalt ville kunne opkræves i lignende lejemål, og at salg af ejendommen med respekt for lejerettighederne ville medføre et betydeligt tab i forhold til, hvad ejendommen ville kunne indbringe, hvis denne var fri for lejemål. Det har typisk været forsøgt med en argumentation, hvor begge forhold samt andre konkrete omstændigheder har været gjort gældende for at kunne opsiges lejemålet.

Et sådant misforhold begrænser også kredsen af mulige købere, da en sådan fordeling af indtægter og udgifter heller ikke efterlader meget plads til en rimelig forrentning af den investerede kapital, som f.eks. var et af de bærende argumenter i den utrykte boligretssag fra 2012.¹¹⁸ Det samme gjorde sig gældende i T:BB2012.360V, hvor lejerens ikke betalte en decideret leje, og derfor heller ikke noget, som ville kunne anvendes til en rimelig forrentning af den bundne kapital.

5.4.4.1.2 Forrykkende og forringende dispositioner

Domstolene har generelt være uvillige til at afgøre sagen i lejerens favør, hvis leje-arrangementet mest af alt ligner et kreditorly, som det f.eks. var tilfældet i U1997.1000Ø samt andre tilfælde, hvor en ejendom overføres til et selskab og ud-

¹¹⁸ Behandlet i afsnit 5.4.2.1 vedlagt i Bilag 1.

lejes på gunstige lejevilkår til den tidligere ejer, hvilket også var tilfældet i T:BB2012.360V.

Samme tankegang må som udgangspunkt gælde, hvor ejeren af ejendommen, kort før denne rammes af insolvensbehandling, udlejer ejendommen til nærtstående, som det f.eks. var tilfældet i T:BB2010.730. I den konkrete sag, var der dog ikke tilstrækkelige beviser til, at opsigelsen kunne godkendes. Omstødsbetragtninger blev ligeledes gjort gældende jf. KL § 74, men betingelserne for omstødelse var ligeledes ikke opfyldt. Følgende fremgår af dommens præmisser:

"[...] det [er] ikke godtgjort med den fornødne sikkerhed, at udlejning på de aftalte vilkår kraftigt reducerer ejendommens værdi, således at fordringshavernes fyldestgørelse nedsættes som følge af dispositionen. Det er endvidere ikke med den fornødne sikkerhed godtgjort, at [skyldneren] var eller ved dispositionen blev insolvent. Mod forklaringerne fra [lejereren og lejerens mor] findes det endeligt ikke godtgjort, at [lejereren] kendte eller burde kende skyldnerens insolvens. Som følge heraf er betingelserne for omstødelse ikke opfyldt, hvorfor sagsøgte tillige frifindes for sagsøgerens påstand i sagen vedrørende omstødelse."

I en anden helt ny utrykt dom¹¹⁹ forsøgte boet ligeledes at komme igennem med, at en indgået lejekontrakt på særdeles attraktive vilkår mellem det insolvente selskab og dets anpartshavere skulle omstødes jf. KL § 64 og 74. Heller ikke her staterede retten, at betingelserne for omstødelse var opfyldt, selvom likviditetssituationen hos selskabet ved dispositionen var særdeles anstrengt. Retten lagde i sin afgørelse vægt på, at selskabet ikke var eller ved dispositionen blev insolvent samt at anpartshaverne udviste vilje og delvis evne til at udbedre forholdene, samt at der stadig var en generel tiltro til, at virksomheden kunne reddes. Endvidere lagde retten vægt på, at der forsat verserede en sag om huslejestigning, samt at kreditorernes chancer for fyldestgørelse ikke ville blive nedsat som følge af dispositionen, og at konkursbehandlingen først blev indledt 1 år og 11 måneder efter udlejningen. Så selvom dispositionen lå inden for fristen på to år for nærtstående jf. KL § 2 jf. § 64, stk. 2, 2. pkt. blev dispositionen ikke omstødt, ej heller efter KL § 74. Dette på trods af, at en syns- og skønsmænd havde værdisat ejendommen med lejemålet 70 % lavere end fri for lejemålet.

Så hvis der generelt skal kunne omstødes i sådan en situation, skal omstødsbetingelserne i alle tilfælde være opfyldt.¹²⁰ For at en disposition skal kunne omstødes jf. KL § 74, skal denne være utilbørlig eller medføre, at skyldnerens ejendele

¹¹⁹ Sag nr. BS 7C-4715/2012 fra 27/5-14 vedlagt som Bilag 2

¹²⁰ bet. 606, s. 161f. samt Lindencrone og Ørgaard, *Konkursloven med kommentarer*, s. 633.

undrages fra at tjene til fordringshavernes fyldestgørelse, og den begunstige skal være i ond tro om insolvensen. Hvis dette er tilfældet, følger det af KL § 76, at: "[...] *den begunstige skal svare erstatning efter almindelige regler*".¹²¹

Men hvordan skal kravet gøres op? Skal kravet opgøres som boets tab i form af den værdiforringelse, som ejendommen har lidt, fordi der nu sidder en lejer på gunstige vilkår, eller skal kravet gøres op til lejers gevinst, i form af den sparede leje i forhold til andre sammenlignelige lejemål? Hvis man vælger den første løsning vil et sådan krav kunne opgøres af en syns- og skønsmand, hvilket var tilfældet i flere af dommene i afsnit 5.4. Hvis den anden løsning i stedet vælges, ville der skulle ske en form for kapitalisering af differencen, hvor man med en tilbagediskonteringsfaktor udregner kravet. Fra en parallel problemstilling har vi sagerne om ejendomsmægleres udregning af forkerte løbende udgifter på den ejendom, de sælger. Der er i denne praksis sket en udvikling fra starten af 80'erne fra en tilbagediskonteringsfaktor 6, statueret i U1981.410/2H, til den nuværende tilbagediskonteringsfaktor 10, statueret i U2002.763H, grundet det store rentedyk, vi i Danmark har oplevet siden 80'erne.¹²² Renteniveauet er i dag historisk lavt,¹²³ hvilket altså ikke taler imod at anvende en lavere tilbagediskonteringsfaktor end 10, men nok snarere en lidt højere i disse sager - så meget desto mere i en situation med en nærtstående, som formentligt ikke er i god tro.

Forfatteren finder det dog mest korrekt at se på spørgsmålet, og behandle det som et erstatningskrav, der opgøres til boets tab. Dette støttes bl.a. på de sager i afsnit 5.4, hvor domstolene har anvendt og lyttet til syns- og skønsmaden, og det følger endvidere af KL § 76, at der er tale om, at: "[...] *den begunstige skal svare erstatning efter almindelige regler*", hvilket altså bl.a. betyder, at kravet ikke må overstige boets tab.¹²⁴

Omstødsreglerne er skabt for at beskytte kreditorfællesskabet mod, at skyldneren foretager dispositioner op til en konkurs, der er af forringende eller forrykkende karakter. Omstødsreglerne er derimod ikke skabt for at beskytte panthavere mod skyldnerens udskillelse af pantsatte aktiver. Her kan panthavere alene støtte deres ret på den beskyttelse, der ligger inden for pantsætningssystemet. Omstødsreglerne hverken kan eller skal således anvendes til at vække en eks-

¹²¹ Paulsen, *Insolvensret*, s. 635f samt Lindenchrone og Ørgaard, *Konkursloven med kommentarer*, s. 641ff og s. 650f.

¹²² Karnovs note 162 til Ejendomsmæglerlovens § 24, stk. 2.

¹²³ www.realkreditforeningen.dk/Nyheder/Pages/nyt/2012/fastforrentede-laan-paa-det-laveste-niveau-i-60-aar.aspx, tilgået d. 25/6 2014.

¹²⁴ Lindenchrone og Ørgaard, *Konkursloven med kommentarer*, s. 648.

tingveret panteret til live, og derfor bør kravet, som opstår ved omstødelse, tilfalde boet.¹²⁵

5.4.4.1.3 Panthaverens subjektive forhold

Retten har ligeledes været utilbøjelig til at godkende en opsigelse, hvor panthaveren gik ind i arrangementet med åbne øjne jf. GD 1994/13Ø og T:BB2013.539 samt de utrykte domme fra 1993¹²⁶ og 1988¹²⁷, hvor panthaver burde have indset risikoen for udlejning som nærliggende og ikke havde sikret sig herimod ved långivningen.

5.4.4.1.4 Sagkyndiges værdi

Under selve retssagen om opsigelsens berettigelse jf. LL § 83, stk. 1, litra g, har det vist sig som en god idé at anvende sagkyndige folk til at udtale sig om værdien af ejendommen med og uden lejemål. Retten kræver disse forhold tilstrækkeligt be-lyst, og tillægger i denne sammenhæng disse vurderinger stor bevisværdi. Dette var f.eks. tilfældet i T:BB2010.730, hvor en sådan manglende bevisførelse kom panthaveren til skade samt i GD1992/22V, hvor retten i mangel af andre bevismæssige holdepunkter fastsatte omkostningerne på baggrund af et forsigtigt skøn.

5.4.4.2 Væsentligt tab eller misforhold

5.4.4.2.1 Indledning

Allerede det faktum, at en ejendom er udlejet vil i de fleste tilfælde forringe ejendommens værdi; også selvom ejendommen er lejet ud til det maksimale. Det sammen gælder ejendomme, der er lejet ud med vilkår om f.eks. flere års uopsigelighed mv. Spørgsmålet bliver i den sammenhæng om denne forringelse medfører et væsentligt misforhold?

Som det f.eks. fremgik af de seneste domme U2013.2510Ø og T:BB2012.360V bliver der i praksis fra den forsvarende panthaver ofte argumenteret for, *at* ejendommen eller ejerlejligheden med lejemålet er usælgelig uden væsentlige tab, samt *at* lejen står i væsentligt misforhold med driftsudgifterne eller den leje, der maksimalt kan kræves. Disse to forhold vil derfor straks nedenfor blive analyseret videre.

5.4.4.2.2 Væsentligt tab ved videresalg

Afgrænsningen af, hvornår noget er væsentligt, er en konkret vurdering og vil i mange tilfælde afhænge af, hvad der bliver krævet i husleje, netop fordi en værdiansættelse af ejendommen med lejemål typisk foregår som en DCF-beregning, hvor lejen er en væsentlig faktor i den positive pengestrøm, mens driftsudgifterne her-

¹²⁵ U.2003B.331, s. 335.

¹²⁶ VLD 1993, nr. 1173 behandlet i afsnit 5.4.3.5.

¹²⁷ VLD af 20/6 1988 behandlet i afsnit 5.4.3.8.

under renter, afdrag og forrentning af den bundne kapital udgør en væsentlig faktor i den negative pengestrøm.

I U2013.2510Ø var forskellen på værdien med og uden lejemål på ikke under kr. 5.780.000,-. Misforholdet var her ekstremt og sagen siger derfor ikke meget om retsstillingen i forhold til grænsetilfældene. Dommen illustrerer dog erhververens adgang til at opsigte lejerens efter overtagelse jf. LL § 83, stk. 1, litra g, samt sagkyndige vidners bevisværdi.

I forhold til grænsetilfældene er praksis dog mindre klar. I den utrykte boligretssag BS 46D-4262/2012 var forskellen på prisen med og uden lejemål i følge skønserklæringen på kr. 2.000.000,-, hvilket var lidt under halvdelen af prisen uden lejemål. Tilsvarende var prisen med lejemål i U1997.1000Ø halvt så stor som uden lejemål. I begge domme blev opsigelserne godkendt jf. LL § 83, stk. 1, litra g.

Af ovenstående gennemgåede domme, hvor opsigelsen blev godkendt, kan det forsigtigt udledes, at hvis værdien af ejendommen med lejemål er mindre end halvt så stor, som værdien af ejendommen fri for lejemål, så taler dette for, at en forsvarende panthavers opsigelse må være berettiget.

5.4.4.2.3 Væsentligt misforhold mellem den aftalte leje og det lejede¹²⁸

Det beror ligeledes på en konkret vurdering, hvad der udgør et væsentligt misforhold, men som det blev lagt til grund i U1997.1000Ø var en kvadratmeterpris pr. måned, der var mellem 3 og 4 gange under den normale markedsleje¹²⁹ et væsentligt misforhold. I U2013.2510Ø var den aftalte leje halvt så stor som den skønnede markedsleje ligeledes i væsentligt misforhold. Man kan ikke sige, at nogle absolutte afvigelser i kroner altid er væsentlige, men Østre Landsret har i U2013.2510Ø i deres begrundelse og resultat med deres valg af ord lagt op til, at en lejen på omkring 50 %¹³⁰ af markedslejen i alle tilfælde er et væsentligt misforhold.¹³¹

Hvis Landsretten ikke mente, at en afvigelse på omkring 100 % er generelt væsentlig, ville de formentlig ikke skrive "[...] ligger meget væsentligt under" i deres be-

¹²⁸ Samlet betegnelse for at præcisere, at misforholdet både kan være i forhold til den leje, der maksimalt kan kræves og i forhold til ejendommens driftsudgifter.

¹²⁹ Begrebet markedsleje bruges i specialet som en samlebetegnelse for, hvad der rettelig vil kunne kræves i de konkrete lejemål, f.eks. op til det lejedes værdi, omkostningsbestemt leje eller decideret markedsleje. Praksis har ikke anvendt forskellige subsumptioner, hvorfor begreberne i denne sammenhæng ikke adskilles.

¹³⁰ Hvilket for en god ordens skyld svarer til, at markedslejen er dobbelt så stor som den aftalte leje, eller sagt på en tredje måde, at forskellen er på 100 %.

¹³¹ "[...] lejekontrakten ligger meget væsentligt under det lejedes værdi og under, hvad der er sædvanligt for tilsvarende lejemål".

grundelse og resultat. Med denne sætning anerkender Landsretten i hvert fald, at selv mindre afvigende forhold kan være væsentlige misforhold.

Som en nedre grænse kan man måske, i hvert faldt hvor der er tale om en kreditforening, se de utrykte domme fra 1993¹³² og 1988¹³³. I 1993-dommen statueres det, at hvor indtægterne var 46,67 % mindre end omkostningerne, var der ikke tale om et væsentlig misforhold mellem indtægter og udgifter. I sagen støttede dommerne dog også deres argumentation på andet end misforholdet alene. I 1988-dommen statueres, at hvor lejeindtægterne *kun* er godt 35 % mindre end ejendommens samlede driftsomkostninger, er der nok ikke tale om et væsentligt misforhold. At en eventuel grænse skal trækkes så skarpt er næppe sandsynligt, og det kan tænkes, at domstolene vil nå frem til, at en forskel mellem driftsudgifter og den aftalte leje på et sted mellem 35 % og 46 % vil være væsentligt, navnlig hvor dette støttes af andre konkrete omstændigheder. Der skal dog tages forbehold for disse to dommes præjudikatværdi, da de er særligt begrundet i, at pantaveren burde have indset risikoen for, at pantsætteren ville udleje ejendommen.

Retvisende må derfor nok forsigtigt konkluderes, at hvor den aftalte lejen er halv så stor som den leje, der rettelig ville kunne være taget i andre lignende lejemaal, så vil dette kunne tale for opsigelse efter LL § 83, stk. 1, litra g. Det samme må gælde i forhold til et lignende misforhold mellem den aftalte leje og ejendommens driftsomkostninger.

6 International komparativ analyse

6.1 Indledning

Dette afsnit vil belyse, hvordan vore nordiske nabolande håndterer situationen, når en udlejer opsiges lejer med hjemmel i en lignende generalklausul. Hvor vi i Danmark har LL § 83, stk. 1, litra g som en slags generalklausul inden for opsigelsesbestemmelsen, har de i Norge Husleieloven (HuL) § 9-5 litra d, mens de i Sverige har Jordabalk (JB) kapitel 12 - Hyra - "Hyr lagen" (HyL) § 46, pkt. 10. Samme lignende klausul findes også i andre omkringliggende lande som Finland og Tyskland.¹³⁴

Nedenfor følger en retsdogmatisk gennemgang af retstilling på området i Norge og Sverige, særligt med henblik på, hvornår en forsvarende pantøver kan opsiges lejer. Endvidere vil også de formelle regler omkring opsigelsen undersøges. Er

¹³² VLD 1993, nr. 1173 behandlet i afsnit 5.4.3.5.

¹³³ VLD af 20/6 1988 behandlet i afsnit 5.4.3.8.

¹³⁴ Finsk huslejelov § 53 og i den tyske civile lovbog(BGB) § 564 b.

subsumptionen den samme som i Danmark, og kan vi på den måde drage nogle paralleller eller alternativt lade os inspirere af hinanden?

I den nedenfor gennemførte komparative analyse af svensk og norsk lejeret i relation til specialets emneområde er der alene taget hensyn til lovens ordlyd, noterne, forarbejderne samt den relevante litteratur, idet dette specifikke spørgsmål ikke har været prøvet i offentliggjort norsk og svensk praksis.¹³⁵ Der vil løbende blive perspektiveret til og fra dansk ret. Skulle problemstillingen opstå i Norge eller Sverige, kunne det være interessant for dem at undersøge, i hvilket omfang de kan støtte ret på dansk praksis, samt hvorvidt de med deres nuværende regler ville kunne håndtere en sådan problemstilling som specialet lægger op til, for så vidt angår forsvarende panthavere.

6.2 Norge

6.2.1 Generalklausulen

Når en udlejer i Norge vil opsige en lejer af et helt almindeligt tidsubestemt lejemål, skal dette ske med hjemmel i HuL § 9-5. I denne bestemmelse sondres der indledningsvis mellem lejeaftaler om andet end bolig (*leie av lokaler*) og lejeaftaler om bolig (*leie av bolig*). Denne sondring er foretaget, fordi det ikke er de samme hensyn, der gør sig gældende mellem de to, og derfor er det heller ikke de samme beskyttende værnsregler, der gælder.¹³⁶ Det deklatoriske udgangspunkt ved lejeaftaler om andet end bolig er, at udlejer kan opsige lejereren mere eller mindre vilkårligt jf. HuL § 9-5, 1. ledd, præcis som lejereren selv kan opsige jf. HuL § 9-4.¹³⁷

Ved lejeaftaler om bolig kan udlejer kun opsige lejer, såfremt det kan begrundes i HuL § 9-5, 2. ledd, litra a-d. Interessen i denne sammenhæng kredser sig om litra d, der har følgende ordlyd:

HuL § 9-5, 2. ledd, *"En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:*

[...]

litra d): det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen."

Litra d er på den måde en opsamlingsbestemmelse, og med kun tre forudgående andre opsigelsesgrunde, må der antages at blive anlagt en vid fortolkning af denne bestemmelse, også henset til at vi i Danmark har syv individuelle opsigelsesgrunde til og med litra g i LL § 83, stk. 1.

¹³⁵ Den norske Lovdata.no og den svenske Karnov.

¹³⁶ NOU 1993/4, s. 76f.

¹³⁷ Magistad, *Leie av lokaler*, s. 389.

Kigger man i den udvalgsbetænkning,¹³⁸ der ligger til grund for HuL, som den ser ud i dag, har de ved udformningen af HuL § 9-5 skævet bl.a. til den dagældende danske LL § 83, stk. 1 litra f,¹³⁹ men også til andre retssystemer herunder Sveriges.¹⁴⁰ Udvalget valgte at foreslå den nuværende ordning, og på den måde begrænse udlejerens adgang til at opsigte lejer af boliglejemål, selvom de var opmærksomme på de udfordringer dette medførte. Disse udfordringer var ifølge udvalget, at lovteksten kunne blive uoverskuelig, og at der selv med en positiv opregning af opsigelsesgrunde stadig ville være et element af skøn, da opsigelsesgrundene ikke angives helt eksakt, og fordi en opsigelsesgrund må kunne sættes til side ud fra en interesseafvejning.¹⁴¹

Saklig grunn kan bedst oversættes til et egentligt saglighedskrav, og udlejer skal derfor have en saglig grund til at opsigte lejer. Hvornår er en opsigelse imidlertid saglig? Efterser man bemærkningerne til loven¹⁴² kan man se, at udlejer for det første skal have en konkret grund. Heri ligger der, at udlejer ikke blot kan opsigte ubegrundet, ej heller i generelle vendinger. Dernæst stiller bemærkningerne krav om at opsigelsesgrunden skal have en vis vægt. Heri må tolkes en væsentligheds-vurdering, og bemærkninger nævner, at man kan hente lidt inspiration i de i litra a-c nævnte opsigelsesgrunde og den heriliggende vægt.¹⁴³

6.2.2 Formkrav og lejers beskyttelse

Der gælder som i Danmark nogle formelle krav til opsigelsen jf. HuL § 9-7 samt en mulighed for, at lejer kan få prøvet opsigelsen inden denne endeligt fraflytter jf. HuL § 9-8. Opsigelsen skal være skriftlig, begrundet og indeholde oplysninger om, at lejer kan gøre indsigelser samt konsekvenserne ved at lade være jf. HuL § 9-7, 1-2 ledd. Formkravene sikrer, at lejeren på en klar og utvetydig måde bliver bekendt med sine rettigheder efter loven.¹⁴⁴

Lejeren har en måned fra modtagelsen af opsigelsen til at fremsætte sin indsigelse mod samme, og vil udlejer fastholde opsigelsen, skal denne anlægges en sag inden for tre måneder efter udløbet af lejers frist jf. HuL § 9-8. Retten skal i første omgang foretage en prøvelse af opsigelsens lovlighed, hvilket her konkret må betyde, at opsigelsen skal opfylde kravene i HuL § 9-5, og dernæst om opsigelsen

¹³⁸ NOU 1993/4 - Lov om husleieavtaler.

¹³⁹ Den nuværende LL § 83, stk. 1, litra g.

¹⁴⁰ NOU 1993/4 s. 76.

¹⁴¹ *ibid.*: s. 76.

¹⁴² Ot.prp. nr. 82 (1997-98) - Merknader til de enkelte paragrafer.

¹⁴³ Ot.prps. nr. 82 (1997-98) - Merknader til § 9-5.

¹⁴⁴ Wyller, *Boligrett*, s. 355f samt Ot.prp. nr. 82 (1997-98) - Merknader til § 9-7.

eventuelt skal sættes til side ud fra en rimelighedsvurdering under hensynstagen til begge parter forhold jf. HuL § 9-8, 2. ledd.¹⁴⁵

6.2.3 Tvangsauktionskøberens mulighed for at opsige et boliglejemål i Norge

I Norge har de, ligesom i Danmark LL § 7, stk. 1, et udgangspunkt om, at lejere er beskyttet mod udlejers salg af ejendommen jf. HuL § 8-6, stk. 1, forstået på den måde, at udlejer kan overføre sine rettigheder og pligter i henhold til lejekontrakten. Den nye ejer af ejendommen bliver samtidigt også den nye udlejer. Efter stk. 2 i bestemmelsen kan lejeren kræve, at overdrageren hæfter sammen med køber, hvis køberens forhold giver særlig anledning hertil, medmindre overdrageren stiller betryggende sikkerhed for rigtig opfyldelse af dennes forpligtelser.¹⁴⁶

Sammen med denne regel skal man læse den norske tinglysningslov § 22, nr. 3. Denne bestemmelse er den ene af tre undtagelser til § 20 om tingbogens (*grunnbøkens*) negative troværdighed, og indeholder den retsvirkning, at helt almindelige lejemål er beskyttet uden tinglysning.¹⁴⁷ Dette gælder også som udgangspunkt, selvom ejendommen sælges på en tvangsauktion.¹⁴⁸

Er det en *saklig grunn* efter norsk ret at ufyldestgjorte forsvarende panthavere efter en tvangsauktion opsiger den nuværende lejer, fordi der er et væsentlig misforhold mellem ejendommens reelle udgifter og lejens størrelse, med det formål at sælge ejendommen fri for lejere, for derved at minimere deres tab?

Ud fra ovenstående vil en sådan opsigelse ikke falde ind under litra a-c, hvorfor der alene er litra d tilbage. Kravene til en opsigelse efter litra d er ifølge bemærkningerne, at udlejer skal kunne give en konkret grund og dernæst, at denne grund skal have en vis vægt. Domme fra dansk retspraksis, hvor opsigelsen blev godkendt,¹⁴⁹ fordi der var væsentligt misforhold mellem ejendommens reelle udgifter og lejens størrelse, må formentlig kunne statuere en *saklig grunn* efter HuL § 9-5, 2. ledd, litra d. Det samme må gælde i de situationer, hvor ejendommen vil være væsentlig mere værd fri for lejere. Der er altså i disse situationer en konkret grund, der har en vis vægt qua det væsentlige moment i misforholdet.

Den rimelighedsvurdering, som retten skal foretage mellem parternes modstående interesser i lejeforholdets beståen, såfremt lejeren gør indsigelse mod opsigelsen, må navnlig kunne falde ud til den forsvarende panthavers fordel i den situation,

¹⁴⁵ Wyller, *Boligrett*, s. 356 og 367f samt Ot.prp. nr. 82 (1997-98) - Merknader til § 9-8.

¹⁴⁶ Wyller, *Boligrett*, s. 313f og NOU 1993/4 s. 163f.

¹⁴⁷ Wyller, *Boligrett*, s. 315 og 317ff.

¹⁴⁸ *ibid.*: s. 320f.

¹⁴⁹ Behandlet i afsnit 5.4.2.

hvor der er et så stort misforhold mellem udgifter og indtægter. En lejer, der sidder på en ekstrem billig lejekontrakt på bekostning af i sidste ende udlejers kreditorer, skal ikke nyde samme beskyttelse, som en lejer der sidder på en helt normal leje. Der kan dog være andre momenter i denne rimelighedsvurdering, der taler den anden vej.¹⁵⁰

6.3 Sverige

6.3.1 Generalklausulen

I Sverige har de et lidt andet system omkring opsigelser af tidsbestemte boliglejemål. Her kan udlejer opsigte lejer med hjemmel i HyL § 3, stk. 1, 2. pkt. Når udlejer formelt har opsagt lejer er udgangspunktet, at lejer har ret til at få lejemålet forlænget jf. HyL § 46, hvilket de facto svarer til, at opsigelsen ikke godkendes. Dette kendes i Sverige som lejerens *besittningsskydd*, hvilket altså er en ret til at forlænge boliglejemålet eller til skadeserstatning, hvis der er tale om andet end et boliglejemål.¹⁵¹ Bestemmelsen i HyL § 46, stk. 1, 1.-10. pkt. opregner de grunde, der kan hjemle, at lejer ikke får forlænget sit lejemål, hvilket så de facto svarer til, at opsigelsen godkendes.

Det er i forhold til denne *besittningsskydd*, at generalklausulen jf. HyL § 46, stk. 1, pkt. 10 findes. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när:

[...]

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör."

Lejer kan derfor få sit lejemål forlænget, hvis det ellers ville stride mod god skik i lejeforholdet, eller det af nogen anden årsag ville virke urimeligt for lejeren, at lejeforholdet sluttede. Ordlyden lægger med andre ord op til en rimelighedsvurdering af parternes interesse i lejeforholdets beståen.

Det fremgår ligeledes af lovkommentaren til Jordabalk kapitel 12, at der skal foretages en interesseafvejning af parternes hensyn. Men før Hyresnämnden, svarende til vore huslejenævn, vil foretage denne afvejning stiller de krav om, at udlejeren har en saglig grund ved anvendelse af generalklausulen i pkt. 10. Et fravær af en sådan saglig grund medfører, at lejeforholdet fortsætter. Lovkommentarer afgrænser i første omgang negativt ved at anføre, at en saglig grund ikke må være af chi-

¹⁵⁰ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) - Merknader til § 9-8.

¹⁵¹ Jordabalk (1970:994), kommentar note 534 samt Holmqvist, *Hyreslagen*, s. 308.

kanøs karakter. Det sammen gælder for personligt uvenskab mellem parterne.¹⁵² Endvidere lægges der vægt på, at den interesse, som ønskes tilgodeset på udlejers side, må være i dennes egenskab af udlejer og ikke i dennes personlige interesse.¹⁵³

På den anden side kræves hos lejer ligeledes en beskyttelsesværdig interesse for at kunne få forlænget lejemålet.

6.3.2 Formkrav og lejers beskyttelse

I Sverige gælder der ligeledes nogle formkrav til opsigelsen jf. HyL § 8. Heraf fremgår, at opsigelsen skal være skriftlig, så snart lejeforholdet har bestået i mere end 3 måneder på det tidspunkt, til hvilket opsigelsen sker jf. HyL § 8, stk. 2 jf. stk. 1. Når opsigelsen støttes på HyL § 46, stk. 1, 10. pkt. skal den ligeledes angive årsagen, og opsigelsen skal i sin helhed være klar og tydelig. Lejer skal ikke svæve i usikkerhed om, hvad udlejer gør gældende.¹⁵⁴ Det er ligeledes angivet i HyL § 8, stk. 3, at opsigelsen skal sendes til lejer, og i Sverige er dette reguleret i JB kapitel 8 § 8, stk. 2 og 3.¹⁵⁵

Udover at man i Sverige stiller formkrav til selve opsigelsen, ligger der også en beskyttelse for lejer i, at denne kan få prøvet, om der foreligger grunde, som taler for, at lejemålet skal fortsætte jf. HyL § 49. Det er udlejer, som har pligten til at indbringe sagen for huslejenævnet (*Hyresnämnden*), såfremt denne ikke ønsker, at lejemålet skal fortsætte. Dette skal ske inden for en måned efter det tidspunkt, hvortil lejemålet behørigt siges op.¹⁵⁶ Udlejer kan som udgangspunkt gå ud fra, at lejer vil forsætte i lejemålet, selvom udlejer ønsker at opsiges lejer. Derfor behøver udlejer ikke afvente svar på opsigelsen, før udlejer kan overlade sagen til huslejenævnet. En udlejer, som vil have processen hurtigt gennemført, kan derfor først, når opsigelsen er afsendt og ikke før, overlade sagen til huslejenævnet. Skulle lejer så mod forventning acceptere opsigelsen, afvises udlejers krav af huslejenævnet.¹⁵⁷

Det er i huslejenævnet, at spørgsmålet om lejers *besittningsskydd* prøves. Altså om der er mest, der taler for opsigelsen, eller mest for, at lejer kan blive i lejemålet.

¹⁵² Bengtsson m.fl., *Hyraochannannyttjanderätt till fast egendom*, s. 79.

¹⁵³ Jordabalk (1970:994), kommentar note 769 samt Larsson m.fl., *Bostadshyresavtal i praktikken*, s. 206f.

¹⁵⁴ Jordabalk (1970:994), kommentar note 557, Holmqvist, *Hyreslagen*, s. 49ff og 394 og Prop 1983/84:137, s. 119.

¹⁵⁵ Bengtsson m.fl., *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 49ff.

¹⁵⁶ Jordabalk (1970:994), kommentar note 776 og Holmqvist, *Hyreslagen*, s. 393.

¹⁵⁷ Holmqvist, *Hyreslagen*, s. 395.

6.3.3 Tvangsauktionskøberens mulighed for at opsige et boliglejemål i Sverige

Reglerne om, hvad der sker med brugsrettigheder som f.eks. leje, er reguleret i JB kapitel 7 §§ 11-21. Interessen kredser om § 16, da den omhandler situationen efter en tvangsauktion. Her er udgangspunktet ligeledes, at lejerettigheder er beskyttet uden videre forbehold jf. også Utsökningsbalken (UB) kapitel 7 § 33, stk. 1 og § 39, stk. 1. Det vil med andre ord sige, at køberen af ejendommen på en tvangsauktion bliver den nye udlejer ift. den nuværende lejer.¹⁵⁸ Forarbejderne til loven har anført det således:

*"Utgångspunkten bör vara att en exekutivförsäljning av en hyres fastighet inte skall medföra någon rubbning av bostadshyresgästernas ställning."*¹⁵⁹

Derfor er det også klart, at helt almindelige lejemål, med en helt normal leje, som udgangspunkt ikke vil blive berørt af en tvangsauktion.

Er det så en saglig grund efter svensk ret, at ufyldestgjorte forsvarende panthavere efter en tvangsauktion opsiger den nuværende lejer, fordi der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens reelle udgifter og lejens størrelse, med det formål at sælge ejendommen fri for lejere, for derved at minimere deres tab?

En begrundelse som netop anført passer naturligt ikke ind under HyL § 46 pkt. 1-9, hvorfor generalklausulen i pkt. 10 bør anvendes. Her skulle man jf. afsnit 6.3.1 foretage en interesseafvejning af parternes forhold. Ligesom i dansk ret ville man formentlig nå frem til, at interessen, man ønsker at beskytte, er større hos den forsvarende panthaver end hos den lejer, som sidder i et lejemål på en leje, der ligger væsentlig under ejendommens reelle driftsudgifter. Dette ville i den beskrevne situation ikke stride imod god skik i lejeforholdet eller være urimeligt over for lejer jf. ordlyden i pkt. 10, hvorfor lejer formentligt ikke ville få lejeforholdet forlænget i huslejenævnet efter en opsigelse.

6.4 Sammenfatning

Huslejelovgivningen i Danmark, Norge og Sverige har alle deres egen generalklausul eller opsamlingsbestemmelse på området for udlejers opsigelse, og de stiller alle formelle krav til selve opsigelsen. Danmark og Norge har samme opbygning med et krav om en egentlig begrundelse for opsigelsen, mens man som lejer i Sverige har en adgang til at forlænge sit lejemål efter en opsigelse, medmindre en eller flere undtagelser gør sig gældende.

¹⁵⁸ Larsson m.fl., *Bostadshyresavtal i praktiken*, s. 175.

¹⁵⁹ Prop 1983/84:137 s 108f.

Selvom generalklausulen i Danmark, Norge og Sverige har forskellig opbygning og ordlyd, er retsstillingen formentlig den samme. En ufyldstgjort forsvarende pant-haver vil formentlig kunne komme igennem med en opsigelse begrundet i et væ-sentligt misforhold mellem lejen og ejendommens reelle driftsudgifter i Norge og Sverige på samme måde, som denne ville kunne gøre det i Danmark jf. LL § 83, stk. 1, litra g. Om man er for den danske og norske eller den svenske model har næppe den store betydning, og man vil som teoretiker eller praktiker kunne hente inspi-ration hos hinanden.

7 Konklusion

Formålet med specialet var at besvare det i problemformuleringen stillede hoved-spørgsmål:

Hvordan er lejer beskyttet mod opsigelse, når en udlejningsejendom sælges som følge af udlejers insolvens?

For at kunne besvare dette var det først interessant at finde ud af, hvornår udlejer var insolvent, samt hvilke krav skifteretten stiller til insolvensbegæringen og hvil-ken umiddelbar betydning denne insolvens har for lejer.

Her blev konklusionen, at en udlejer, som alle andre skyldnere, er insolvent efter det almindelige insolvensbegreb i KL § 17, stk. 1 og 2, samt at den begærende skal overholde de almindelige insolvensretlige regler, når denne begærer udlejer insol-vent. Udlejers insolvens fratager ikke lejers rettigheder efter loven, lejekontrakten eller omstændighederne i øvrigt, da disse er beskyttet uden tinglysning jf. LL § 7, stk. 1, 1. pkt.. Kun de videregående rettigheder skal tinglyses, og vil få plads i prio-ritetsordenen med respekt for allerede eksisterende rettigheder. Lejer er ligeledes godt beskyttet mod udlejers manglende opfyldelse af sine pligter, f.eks. manglende vedligeholdelse eller betaling af forbrugsudgifter, jf. LL §§ 11-16, der tillægger leje-ren visse misligholdelsesbeføjelser.

Hernæst blev undersøgt, hvordan lejer var stillet, såfremt ejendommen blev solgt i rekonstruktion eller under konkurs.

Her blev konklusionen, at lejer også her er godt beskyttet i forhold til sin fortsatte brugsret over lejemålet. Salg af udlejningsejendommen, også selvom det kun indeholder et lejemål, er klassificeret som en virksomhedsoverdragelse, med den følge, at man overtager ejendommen med de hæftelser og rettigheder denne giver. Skyldneren kan derfor ikke selv med rekonstruktørens samtykke sælge sin udlej-ningsejendom i rekonstruktion, uden dette er vedtaget af de stemmeberettigede kreditorer efter KL § 13d, stk. 2 og 3, samt stadfæstet af skifteretten jf. KL § 13 e. Efter salget succederer køberen den tidligere ejer, og bliver derved den nye udlejer og har pligter svarende til den tidligere udlejers.

Man kunne forestille sig, at køberen af ejendommen ville ønske at kunne disponere over ejendommen fri for lejemål, hvorfor det blev undersøgt, hvilken procedure udlejer skal følge, for at kunne opsigte lejer.

I specialet blev det konkluderet, at udlejer skal overholde de gældende regler i leje-loven, såfremt denne ønsker at opsigte lejer. I disse regler ligger der ligeledes en beskyttelse af lejer, både i form af en indsigelsesmulighed samt i visse tilfælde en mulighed for erstatning, hvis lejemålet har været erhvervsbeskyttet.

Herefter blev retstillingen, hvor ejendommen havde været på en tvangsauktion, og køberen var en ufyldstgjort forsvarende panthaverbehandlet.

Her blev det konkluderet, at lejer forsat var beskyttet uden tinglysning, og at alle almindelige lejeforhold til en normal leje derfor er beskyttet. I flere tilfælde fik den nye udlejer imidlertid lov til at opsigte lejer ud fra nogle erhvervsmæssige hensyn som f.eks. at ejendommens reelle driftsudgifter eller markedslejen var væsentligt højere end den aftalte leje. Denne væsentlighedsvurdering faldt ofte ud til panthaverens fordel, hvor der var et misforhold på 100 % mellem den aftalte leje og driftsudgifterne eller den leje, en udlejer med rette ville kunne have opnået i sammenlignelige lejemål. Ligeledes blev en opsigelse tilladt, hvor denne beroede på, at ejendommen var væsentlig mere værd fri for lejemål. Her lå grænsen igen på et misforhold omkring 100 % mellem værdien med og uden lejemål. Det er dog stadig en konkret vurdering og afhænger af flere forhold som behandlet i afsnit 5.

Afslutningsvist blev Norges og Sveriges håndtering af problemstillingen belyst for at undersøge, om de har håndteret eller vil kunne håndtere en lignende problemstilling.

Her blev konklusionen, at der indholdsmæssigt ikke er væsentlig forskel på den måde vi gør tingene på i de tre lande, hvorfor det er forfatterens holdning, at vi kan tillægge relevant praksis betydning på tværs af landene, idet retstillingen stort set er den samme.

Samlet set er lejerne i Danmark generelt rigtig godt beskyttet i tilfælde af, at ejendommen sælges som følge af udlejers insolvens. Lejerne bliver som udgangspunkt ikke smidt ud, såfremt de opfylder deres del af lejekontrakten, som primært består i at betale leje jf. LL kapitel VI. Dette gælder både hvor ejendommen sælges på eller uden for en tvangsauktion. Retspraksis viste dog, at lejere kan komme ud for at blive opsagt efter salg af ejendommen på en tvangsauktion til en forsvarende panthaver, *hvis* de sidder i et lejemål på en uforholdsmæssig lav leje, der ligger væsentligt under ejendommens reelle driftsudgifter, eller *hvis* dette medfører, at ejendommens værdi er væsentligt under markedsprisen uden lejemålet. I disse tilfælde er hensynet til udlejer større end hensynet til lejer. Det blev konkluderet i specialets afsnit 5, at der i det konkrete forhold skulle være tale om driftsomkost-

ninger, som var dobbelt så store som lejen, eller tilfælde hvor ejendommens værdi fri for lejemål var dobbelt så stor som med respekt for lejemålet.

Såfremt en lejer sidder i sådan et lejemål, og ejendommen kommer på tvangsauktion bør denne - hvor andre særlige momenter i øvrigt ikke spiller ind - begynde at se sig om efter et nyt lejemål. Dette er nemlig kerneområdet for anvendelsen af generalklausulen i LL § 83, stk. 1, litra g, særligt i tiden efter en økonomisk krise.

8 Litteraturliste

Fagbøger

Danske

- Andersen, Jens Anker, *Tvangsfuldbyrdelse*, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Evald, Jens og Schaumburg-Müller, Sten, *Retsfilosofi, retsvidenskab & retskildelære (RR&R)*, 1. udgave, 2004, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Dürr, Mogens, Witte, Timmy Lund og Jonasson, Kristin, *Boliglejemål*, 2010, bind 2 af 2, Ejendomsforeningen Danmark
- Elmer, Michael og Skovby, Lise, *Ejendomsretten 1*, 4. udgave, 1999, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Gangsted-Rasmussen, Niels, *Erhvervslejemål*, 7. udgave, 2011, Karnov Group
- Gomard, Bernhard ved Iversen, Torsten, *Obligationsret*, 3. del, 2. udgave, 2009, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Gomard, Bernhard og Kistrup, Michael, *Civilprocessen*, 10. udgave, 2013, Karnov Group
- Grubbe, Niels og Edlund, Hans Henrik, *Boliglejeret*, 1. udgave, 2008, Karnov Group
- Husen, Anne Louise og Flygare, Tove, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, 2. udgave, 2010, Thomson Reuters
- Johannsen, Mogens, *Tvangsauktioner over fast ejendom og andelslejligheder*, 3. udgave, 2012, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Kallehauge, Holger og Blom, Arne, *Kommentar til lejelovene*, 1980, Nyt Nordisk Forlag
- Kallehauge, Holger og Blom, Arne, *Tillæg 1984 til Kommentar til lejelovene*, 1984, Nyt Nordisk Forlag
- Kuld Hansen, Torben og Lindenchrone Petersen, Lars, *Insolvensprocesret*, 2. udgave, 2012, Karnov Group
- Lindenchrone Petersen, Lars og Ørgaard, Anders, *Konkursloven med kommentarer*, 12. udgave, 2013, Karnov Group
- Lundgren, Christian og Egholm Hansen, Johannes, *Køb og salg af virksomheder*, 4. udgave, 2009, Nyt Juridisk Forlag

- Nielsen, Ruth & Tvarnø, Christian, *Retskilder & retsteorier*, 2. udgave, 2008, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Paulsen, Jens, *Insolvensret - Konkurs*, 1. udgave, 2010, Thomson Reuters
- Rammeskow Bang-Petersen, Ulrik m.fl., *Den civile retspleje*, 2. udgave, 2010, Pejus
- Rammeskow Bang-Petersen, Ulrik m.fl., *Rekonstruktion - teori og praksis*, 1. udgave, 2011, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Ross, Alf, *Om Ret og Retfærdighed*, København, 1953, Nyt Nordisk Forlag
- Ørgaard, Anders, *Konkursret*, 10. udgave, 2011, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Hansen, Søren Friis, og Krenchel, Jens Valdemar, *Dansk Selskabsret*, 3. udgave, 2010, Thomson Reuters
- Munck, Noe og Kristensen, Lars Hedegaard, *Selskabsformerne - lærebog i selskabsret*, 6. udgave, 2010, Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Nordiske

Norsk

- Magistad, Vigdis Knutsen, *Leie av lokaler*, 2008, Oslo
- Wyller, Christian FR., *Boligrett*, 5. udgave, 2009, Stavanger

Svensk

- Holmqvist, Leif, *Hyseslagen - en kommentar*, 5. udgave, 1997, Norstedts Juridik, Stockholm
- Larsson, Nils, Synnergren, Stieg og Wahlström, Christina, *Bostadshyresavtal i praktikken*, 3. udgave, 2010, Norstedts Juridik, Stockholm
- Bengtsson, Bertil, Hager, Richard og Victorin, Anders, *Hyraochannannyttjanderätt till fast egendom*, 8. udgave, 2013, Norstedts Juridik, Stockholm

Artikler

- Jessen, Pia Moltke og Nissen, Gert, *Betryggende pant i henhold til konkurslovens § 20, stk. 1, nr. 1*, U.2010B.42
- Jørgensen, Birgitte, *Virksomhedspant og retsvirkninger af omstødelse*, U.2003B.331
- Pump, Magrete og Preisler Knudsen, Martin, *Opsigelse og ophævelse af andre væsentlige grunde*, TBB:2001.131
- Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen, *Er tvangsauktionssystemet tidssvarende?*, U.2010B.102
- Hansen, Torben Kuld, FM 2010.333

Retsafgørelser

Danske:

Ugeskrift for Retsvæsen:

- U2013.2510Ø
- U2005.796V
- U2005.668H
- U2002.763H
- U1999.85H
- U1997.1000Ø
- U1994.480V
- U1990.696/2Ø
- U1986.442/2H
- U1983.626/2V
- U1981.410/2H
- U.1979.1035S
- U1961.55H

Tidsskrift for Bygge- og Boligret:

- T:BB 2013.539B
- T:BB 2012.360V
- T:BB 2011.316V
- T:BB 2010.730B
- T:BB 2004.244Ø
- T:BB 2003.431Ø

Grundejernes Domssamling:

- GD 2012/82Ø
- GD 1994/13Ø
- GD 1992/22Ø

Andre

- Utrykt dom fra Københavns Byret - BS 7C-4715/2012 af d. 27/5 2014 vedlagt i Bilag 2
- Utrykt dom fra Københavns Byret - BS 46D-4262/2012 af d. 19/11 2013 vedlagt i Bilag 1
- Utrykt dom fra VLD 1993, nr. 1173 (ikke vedlagt)
- Utrykt dom fra VLD af 20/6 1988 (ikke vedlagt)

Internationale

EU Domstolen:

- De forenede sager C-323/04 og 233/04

Love

Dansk lovgivning

- Lov 1953-06-05 nr. 169, **Danmarks Riges Grundlov**
- Lovbekendtgørelse 1996-08-26 nr. 781 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område, **aftaleloven**, som ændret ved L 2011-12-28 nr. 1376
- Lovbekendtgørelse 2002-08-20 nr. 710 om lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse, **virksomhedsoverdragelsesloven**
- Lovbekendtgørelse 2006-03-09 nr. 158 om tinglysning, **tinglysningsloven**, som ændret ved L 2006-06-08 nr. 538, L 2006-06-08 nr. 539, L 2007-02-07 nr. 108, L 2007-06-06 nr. 523, L 2007-06-06 nr. 577, L 2010-06-25 nr. 718, L 2013-05-28 nr. 519 og L 2013-12-26 nr. 1613
- Lovbekendtgørelse 2010-08-11 nr. 962 om midlertidig regulering af boligforholdene (**boligreguleringsloven**) som ændret ved L 2012-06-05 nr. 517, L 2013-03-19 nr. 270 og L 2013-04-29 nr. 413
- Lovbekendtgørelse 2010-08-11 nr. 963, **lejelov**, som ændret ved L 2010-12-22 nr. 1611, L 2012-06-05 nr. 517, L 2013-03-19 nr. 270 og L 2013-07-04 nr. 901
- Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1714 om leje af erhvervslokaler mv., **erhvervslejelov**, som ændret ved L 2013-03-19 nr. 270
- Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1717 om omsætning af fast ejendom, **ejendomsmæglerloven**, som ændret ved L 2011-06-14 nr. 609 og L 2012-12-18 nr. 1231
- Lovbekendtgørelse 2011-04-11 nr. 322, om aktie- og anpartsselskaber, **selskabsloven**, som ændret ved L 2012-12-18 nr. 1231, L 2012-12-23 nr. 1383, L 2013-06-12 nr. 616, L 2013-06-12 nr. 634 og L 2013-12-10 nr. 1367
- Lovbekendtgørelse 2013-09-24 nr. 1139, **retsplejeloven**, som ændret ved L 2013-11-27 nr. 1313 og L 2014-01-28 nr. 84
- Lovbekendtgørelse 2014-01-06 nr. 11, **konkurslov**, som ændret ved L 2014-01-28 nr. 84
- Lovbekendtgørelse 2014-02-17 nr. 140, **købeloven**

Norsk lovgivning:

- LOV-1999-03-26-17, *Lov om husleieavtaler* (**Husleieloven**), sidst ændret ved LOV-2013-06-21-61 fra 01.01.2014
- LOV-1935-06-07-2, *Lov om tinglysning* (**Tinglysningsloven**), sidst ændret ved LOV-2013-12-13-131 fra 01.01.2014

Svensk lovgivning:

- SFS 1970:994 **Jordabalk** (1970:994)
- SFS 1981:774 **Utsökningsbalk** (1981:774)

Tysk lovgivning:

- ***Bürgerliches Gesetzbuch*** (BGB) af 18.08.1896

Finsk lovgivning:

- ***Maanvuokralaki*** af 29.4.1966/258

Betænkninger, lovforarbejder etc.

Danske

- Betænkning 1971 nr. 606 om konkurs og tvangsakkord
- Betænkning 1977 nr. 800 om tvangsauktion over fast ejendom
- Betænkning 2008 nr. 1498 om modernisering af selskabsretten
- Betænkning 2009 nr. 1512 om rekonstruktion mv. og
- L199 (2009/10) - Forslag til lov om ændring af konkursloven og forskellige andre love
- LFF1978-1979.1.141 - lov om leje
- FT 1986/87 afd. B
- Den juridiske vejledning 2014-1

Nordiske

Norske

- Ot.prp. nr. 82 (1997-98) - Om lov om husleieavtaler (husleieloven) - Merknader til de enkelte paragrafer
- NOU 1993/4 - lov om husleieavtaler (udvalgsbetænkning)

Svenske

- Prop 1983/84:137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen;

Hjemmesider

- www.dst.dk
- www.gi.dk
- www.realkreditforeningen.dk
- www.realkreditraadet.dk
- www.statistikbanken.dk

9 Bilag (Bilagene er udeladt. Red.)

Der er i specialet anvendt fire utrykte domme, hvoraf to er vedlagt som kopier i siderne herefter. Det drejer sig om:

- **Bilag 1:** Utrykt dom fra Københavns Byret - BS 46D-4262/2012 af d. 19/11 2013 - 11 sider, og

- **Bilag 2:** Utrykt dom fra Københavns Byret - BS 7C-4715/2012 af d. 27/5 2014 - 17 sider.