

Tidsbegrænsede lejeaftaler

Fixed term tenancy agreements

af MIA MØLLER

I afhandlingen behandles en række af de problemstillinger, som relaterer sig til tidsbegrænsede boliglejeaftaler. Indledningsvist berøres kravene til selve lejeaftalen, herunder særligt LL § 4, stk. 3 og LL § 5. Herudover behandles spørgsmålet om, hvorvidt en gyldig tidsbegrænset lejeaftale kan ændre karakter og herefter blive en aftale på almindelige opsigelsesvilkår.

Hovedvægten er i den forbindelse lagt på boligrettens mulighed for at tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis denne ikke anses for værende tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold, jf. LL § 80, stk. 3. Formålet hermed er at klarlægge den gældende retstilstand, idet LL § 80, stk. 3 ikke indeholder en egentlig definition af ”udlejers forhold”.

I relation til tilsidesættelse af tidsbegrænsede lejeaftaler behandles ligeledes BRL § 5, stk. 8, herunder spørgsmålet om, hvorvidt bestemmelsen alene kan anvendes, når tidsbegrænsningen ikke er begrundet i udlejers forhold.

Endelig omtales lejers mulighed for at fortsætte lejeforholdet uden en tidsbegrænsning, jf. LL § 80, stk. 2 samt spørgsmålet om, hvorvidt en tidsbegrænset lejeaftale er uopsigelig i lejeperioden.

Afslutningsvist omtales norsk og svensk lejerets håndtering af samme problemstilling.

Indholdsfortegnelse

KAPITEL 1. INDLEDNING	3
1.1. INDLEDNING	3
1.2. PROBLEMFORMULERING	3
1.3. EMNEAFGRÆNSNING	4
1.4. METODE	4
KAPITEL 2. LOVREGULERING OM TIDSBEGRÆNSEDE LEJEAF TALER	5
2.1. LOVREGULERINGEN I ET HISTORISK PERSPEKTIV	5
KAPITEL 3. AFTALEINDGÅELSE	6
3.1. LEJEAF TALENS INDGÅELSE	6
3.2. GYLDIGHEDSBETINGELSER FOR DEN TIDSBEGRÆNSEDE LEJEAF TALE	6
3.2.1. UDTRYKKELIGHEDSKRAVET	7
3.2.2. FREMHÆVELSESKRAVET	7
KAPITEL 4. AFTALENS RETSVIRKNING	9
4.1. LEJEAF TALENS ÆNDRING TIL ALMINDELIGE OPSIGELSESVILKÅR	9
4.1.1. LEJERS BENYTTELSE AF DET LEJEDE EFTER LEJE PERIODENS UDLØB	11
4.1.1.1. OPFORDRING FREMSAT EFTER TIDSBEGRÆNSNINGENS UDLØB	11
4.1.1.2. OPFORDRING FREMSAT FØR TIDSBEGRÆNSNINGENS UDLØB	12
4.1.1.3. LEJERS INDSIGELSE MOD TIDSBEGRÆNSNINGEN	12

4.1.1.4. UMIDDELBARE FOGEDFORRETNINGER	13
4.1.2. UDLEJERS BEGRUNDELSE FOR TIDSBEGRÆNSNINGEN	16
4.1.2.1. ”TILSTRÆKKELIGT BEGRUNDET I UDLEJERS FORHOLD”	17
4.1.2.1.1. TIDSBEGRÆNSNINGENS OPRETHOLDELSE	18
4.1.2.1.1.1. JOBSKIFTE ELLER UDSTATIONERING	18
4.1.2.1.1.2. ØNSKE OM FREMTIDIGT SALG	18
4.1.2.1.1.3. ØNSKE OM PERSONLIG BRUG	20
4.1.2.1.1.4. OMBYGNING AF EJENDOM	21
4.1.2.1.2. TIDSBEGRÆNSNINGENS TILSIDESÆTTELSE	21
4.1.2.1.2.1. OMGÅELSE AF LEJELOVENS GRUNDLÆGGENDE PRINCIPPER	21
4.1.2.1.2.2. LEJERS FORHOLD	22
4.1.2.1.2.3. OPRINDELIG BEGRUNDELSE IKKE LÆNGERE AKTUEL	23
4.1.2.1.2.4. EFTERFØLGENDE ÆNDRINGER	23
4.1.2.1.3. FORUDBEREGNELIGHEDEN	25
4.1.3. BOLIGREGULERINGSLOVENS § 5, STK. 8	26
4.1.3.1. BEVISBYRDESPØRGSMÅLET	27
4.1.3.2. KOMPETENCESPØRGSMÅLET	28
4.2. OPSIGELSE AF LEJEAFTALEN I LEJEPERIODEN	30
4.2.1. UOPSIGELIGHEDEN	31
4.2.2. AFTALT OPSIGELSESADGANG	31
4.2.3. MISLIGHOLDELSE	33
4.2.4. LEJERS FØRTIDIGE AFBRYDELSE AF DEN UOPSIGELIGE TIDSBESTEMTE LEJEAFTALE	33
KAPITEL 5. KOMPARATIV ANALYSEDEL	35
5.1. SAMMENLIGNINGEN	35
5.2. NORSK RET	36
5.3. SVENSK RET	38
KAPITEL 6. SAMMENFATTENDE KONKLUSION OG PERSPEKTIVERING	40
KAPITEL 7. LITTERATURLISTE	43
7.1. TEORI/LITTERATUR	43
7.2. UGESKRIFT FOR RETSVÆSEN	44
7.3. TIDSSKRIFT FOR BOLIG- OG BYGGERET	44
7.4. ERHVERVSJURIDISK TIDSSKRIFT	45
7.5. GRUNDEJERNES DOMSSAMLING	45
7.6. UTRYKTE DOMME	45
7.7. LOVE OG LOVBEKENDTGØRELSER	45
7.8. HJEMMESIDER OG DATABASER	46
7.9. ØVRIGE KILDER	46

Kapitel 1. Indledning

1.1. Indledning

Det lejeretlige udgangspunkt – og således kendetegnet for det lejeretlige aftaleforhold – er, at der er tale om et vedvarende og gensidigt bebyrdende retsforhold, der gælder indtil videre. I vedvarende retsforhold kan parterne normalt frit aftale vederlagets størrelse, ligesom hver af parterne i almindelighed kan bringe retsforholdet til ophør ved opsigelse med behørigt varsel. Dansk lejelovgivning fraviger dog disse almindelige principper for så vidt angår boliger¹, uagtet at lejeforholdet som klart udgangspunkt er et vedvarende retsforhold.

Som følge af det sociale beskyttelseshensyn, som er det helt grundlæggende formål med leje-loven (LL), er andre principper derimod bærende i dansk lejeret. Der gælder *dels* et princip om maksimering af lejens størrelse, *dels* væsentlige begrænsninger i udlejers muligheder for at opsiges lejemålet. Formålet med disse lejeretlige principper er at fremme lovens særlige formål, der hænger sammen med boligens betydning som ramme for lejers tilværelse.

Konsekvensen af disse lejeretlige principper er først og fremmest, at boliglejemål – når der ikke er indgået en tidsbestemt aftale eller når det ikke kan oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt – reelt er uopsigelige fra udlejers side, jf. LL § 81. Dernæst kan udlejer ikke forlange, at lejer skal erlægge en urimelig og socialt truende husleje som vederlag for brugen af det lejede, jf. LL § 49. At sidstnævnte princip om maksimering af lejens størrelse er nødvendigt med henblik på fremme af lovens formål skyldes, at uopsigelighedsprincippet i mangel heraf ville være illusorisk, idet udlejer med en fri adgang til lejefastsættelse, ville have adgang til indirekte opsigelse af en lejer, der ikke har råd til at betale den husleje, som udlejer forlanger. Uopsigelighedsprincippet er alene modificeret af LL §§ 82-84, hvorfor det er særdeles vanskeligt for udlejer, at komme ud af lejeaftalen, jf. LL § 92, stk. 1.

Disse særlige principper – som gør sig gældende for det lejeretlige retsforhold – medfører, at udlejere kan have en særlig interesse i at gøre en lejeaftale tidsbegrænset.

1.2. Problemformulering

Iht. LL § 80 kan det som udgangspunkt gyldigt aftales, at en lejeaftale skal være tidsbegrænset, idet såvel aftaleindgåelsen som aftalens retsvirkning dog rejser en række særlige spørgsmål. De juridiske problemer der kan opstå i forbindelse med sådanne aftaler, er emnet for nærværende speciale.

Indledningsvist berøres kravene til selve aftaleindgåelsen, hvor parterne på forhånd tager stilling til, hvor lang lejeperioden skal være, herunder særligt LL § 4, stk. 3 og LL § 5. Foreligger der en i den forbindelse gyldig lejekontrakt begrænset i tid, analyseres det, om denne kan ændre karakter og blive en kontrakt på almindelige opsigelsesvilkår.

En vis hovedvægt er i den forbindelse lagt på boligrettens mulighed for at tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis denne ikke anses for værende tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold, jf. LL § 80, stk. 3. Bestemmelsen i LL § 80, stk. 3 indeholder ikke en definition af ”udlejers forhold”, hvorfor formålet med afhandlingen blandt andet er – med udgangspunkt i den rigtige retspraksis på området – at klarlægge den nugældende retstilstand for så vidt angår adgangen til at gøre en lejeaftale tidsbegrænset, uden herved samtidig at løbe en risiko for, at tidsbegrænsningen tilsidesættes. Med udgangspunkt i retspraksis vil det således blive under-

¹ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 174

søgt, om det er muligt at udlede nogle tendenser, herunder hvad der nærmere bestemt forstås ved ”udlejers forhold”, idet dette må anses for værende afgørende af hensyn til såvel aftaleretlige aspekter som forudberegneligheden.

Anvendelsesområdet for boligreguleringslovens (BRL) § 5, stk. 8 i relation til tilsidesættelse af tidsbegrænsede lejekontrakter vil endvidere blive behandlet, herunder blandt andet hvorvidt reglen alene kan anvendes, når tidsbegrænsningen *ikke* er begrundet i udlejers forhold.

I relation til lejekontraktens ændring af karakter analyseres ligeledes lejers mulighed for at fortsætte lejeforholdet uden tidsbegrænsning, såfremt lejereren benytter det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb og dette sker med udlejerens vidende, men uden at udlejereren opfordrer lejereren til at flytte, jf. LL § 80, stk. 2.

Hvis ikke der er tale om en ændring af kontrakten, således at der foreligger en tidsbegrænset lejekontrakt, analyseres det, hvorvidt en sådan aftale er uopsigelig i lejeperioden, herunder hvad der gør sig gældende, såfremt lejer udtræder af lejeaftalen før det aftalte udløbstidspunkt.

1.3. Emneafgrænsning

Afhandlingens emne er tidsbegrænsede lejeaftaler. Uagtet at erhvervslejeloven (ELL) indeholder en bestemmelse, der i et vist omfang er tilsvarende LL § 80 om tidsbegrænsede lejeaftaler, er det alene *boliglejeretten*, der vil blive behandlet i dette speciale. Der vil således alene blive henvist til indholdet af ELL § 63, hvor dette skønnes relevant.

Den valgte afgrænsning støttes dels på det faktum, at tidsbegrænsninger oftest findes i boliglejemaal, hvor der også opstår flest tvister² og dels på almindelige og nødvendige afgrænsningsbetragtninger af hensyn til specialeafhandlingens omfang.

1.4. Metode

Det overordnede undersøgelsesområde for afhandlingen er som nævnt de problemstillinger, der er forbundet med indgåelse af en tidsbegrænset lejeaftale, herunder med særlig fokus på indholdet af LL § 80, stk. 3.

Emnets praktiske anvendelighed og problemstillingens relevans skal ses ift. nødvendigheden af at vide, hvilke forhold parterne skal være særlig opmærksomme på ved sådanne aftaler samt hvornår en udlejer kan indgå en tidsbegrænset lejeaftale med en lejer, herunder uden frygt for aftalens tilsidesættelse. Dette nødvendiggør anvendelse af *den juridiske retsdogmatiske metode*, idet gældende ret systematiseres, beskrives og analyseres/fortolkes. De centrale retskilder er i den forbindelse særligt anvendelse og fortolkning af LL, BRL samt retspraksis.

I relation til belysning af problemstillingen, anvendes *den komparative metode*, idet afhandlingen vil undersøge norsk og svensk lovgivning vedrørende tidsbegrænsede lejeaftaler, herunder undersøge, hvorledes problemstillingerne håndteres i de nordiske lande, som vi i Danmark ofte sammenligner os med rent lovgivningsmæssigt. Da lovreguleringen ikke ses at være identisk, er sammenligningen fundet gavnlig.

² Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 17

Endelig anvendes i et begrænset omfang *retsfilosofisk metode*, idet der foretages enkelte retsfilosofiske betragtninger, herunder i relation til problemstillingen omkring manglende forudberegnelighed.

Kapitel 2. Lovregulering om tidsbegrænsede lejeaftaler

2.1. Lovreguleringen i et historisk perspektiv

Den første regulering af lejeaftaler udsprang af borgerrepræsentant Thorvald Staunings initiativ i 1915, hvor huslejestigningerne udgjorde en stigende bekymring hos lejerne. På baggrund af dette initiativ blev der i 1916 vedtaget en lov (Lov nr. 187 af 9. juni 1916), der indeholdt visse bestemmelser om huslejens størrelse, men uden nogen regulering i øvrigt, herunder f.eks. ingen opsigelsesbeskyttelse. Ved Lov nr. 392 af 3. december 1916 blev der indsat en bestemmelse om opsigelse, idet regulering af tidsbegrænsede lejeaftaler dog først kom med Lov nr. 589 af 30. november 1917, herunder lovens § 8, litra E.³ Bestemmelsen havde følgende ordlyd:

”Samme regler som om Ejerens Opsigelse i Henhold til § 8 A.-C. gælder med Hensyn til Ejerens Krav om Lejerens Fraflytning ved Lejeforholdets Udløb, naar Forholdet efter Kontrakten ophører uden Opsigelse. Som rimelig Ophørsgrund maa i saa Tilfælde i Almindelighed anses, at Lejeforholdet skønnes at være af mere forbigaende Beskaffenhed og derhos af begge Parter var forudsat at skulle ophøre ved Udløbet af den i Kontrakten fastsatte Tid. Udlejerer kan i betimelig Tid forud kræve Nævnets Bistand til at faa afgjort, om Lejeren ønsker og er berettiget til at fortsætte Lejeforholdet.”

Siden lovreguleringen i 1917 har der været flere ændringer og tilføjelser til lejeloven og således også til bestemmelsen om tidsbegrænsede lejeaftaler⁴. Dette faktum illustrerer det særegne for boliglejeretten, nemlig at denne ikke problemfrit lader sig regulere, hvilket blandt andet ses ved at sammenholde lejelovens historik med købelovens. Købeloven blev udarbejdet i 1906 – dvs. 10 år før lejeloven – og er siden hen ikke blevet ændret i et omfang tilsvarende lejeloven. Det særegne for reguleringen af lejeaftaler ift. købsaftaler er boligens *sociale* betydning for lejeren, herunder et socialt aspekt der ikke ses tilsvarende i f.eks. køberetten.

Med lov nr. 237 af 8. juni 1979 blev bestemmelsen om tidsbegrænsede lejeaftaler endnu en gang ændret, herunder tillige flyttet til § 80. Bestemmelsen fik følgende ordlyd, som – uagtet vedtagelse af Lov nr. 188 af 27. februar 2007 – fortsat er gældende ret, idet § 80 forblev uændret.

*”Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, med mindre dette er aftalt, eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.
Stk. 2. Benytter lejeren med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerer har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejemålet uden tidsbegrænsning.
Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkelig begrundet i udlejerens forhold.”*

Formålet med reglerne om tidsbegrænsede lejemål er at skaffe flere ledige boliger, hvor der er et kortvarigt behov for udleje⁵.

³ <http://www.lejerneslo.dk/asp/vis.asp?Id=23>

⁴ Jf. bl.a. Lov nr. 401 af 30. juli 1918, Lov nr. 54 af 23. marts 1937 og Lov nr. 23 af 14. februar 1967

⁵ Dürr, Mogens, Lund Witte, Timmy & Jonasson Kristin, Administration af boliglejemål, side 800

Kapitel 3. Aftaleindgåelse

3.1. Lejeaftalens indgåelse

Lejeaftalens indgåelse adskiller sig som udgangspunkt ikke fra indgåelse af andre aftaler, hvorfor aftalelovens (AFTL) regler finder anvendelse på aftaleindgåelsen, der som hovedregel er underlagt aftalefrihed. Lejeloven indeholder imidlertid visse særregler, som tillige finder anvendelse og som i betydelig omfang begrænser denne aftalefrihed.

Der gælder ikke i almindelighed et krav om skriftlighed ved indgåelse af en lejeaftale⁶, idet denne – og andre aftaler om det lejede – dog skal udfærdiges skriftligt, såfremt en af parterne kræver det, jf. LL § 4, stk. 1. Endvidere er det en betingelse for at opnå boligsikring, at der foreligger en skriftlig lejekontrakt. Endelig fremgår det af LL § 4, stk. 3, at en lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen, ligesom der foreligger skriftlighed, når blanketter anvendes. Blandt andet disse forhold er årsagen til, at lejeaftaler i praksis – næsten uden undtagelse – indgås ved oprettelse af en skriftlig lejekontrakt.⁷

Om end et teoretisk skriftlighedskrav ikke foreligger, er praksis således udtryk for et de facto skriftlighedskrav for så vidt angår lejeaftaler, idet skriftlighed på visse områder er en betingelse og idet skriftligheden er vigtig ift. at bevise aftalens indhold.

Både for så vidt angår mundtlige og skriftlige aftaler, vil den endelige lejeaftale normalt først blive anset for indgået, når der foreligger en rettidig antagelse af tilbuddet.⁸ Den almindelige aftalemodel i AFTL kap. 1 om afslutning af aftaler (§§ 1-9) finder således anvendelse.

3.2. Gyldighedsbetingelser for den tidsbegrænsede lejeaftale

Et tidsbegrænset lejemål er kendetegnet ved, at parterne på forhånd – typisk allerede ved aftaleindgåelsen – har taget stilling til, hvor lang lejeperioden skal være, idet en tidsbestemt lejeaftale ophører uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb, jf. LL § 80, stk. 1, 1. pkt.⁹ Dette svarer til, at lejemålet samtidig med lejeaftalens indgåelse er behørigt opsagt. En sådan tidsbegrænsning er *ikke* lejelovens deklaratoriske regel, idet lejeaftalen derimod som klart udgangspunkt er et vedvarende retsforhold, jf. afsnit 1.1.

Til illustration kan henvises til **U.1983.626/2 V**, hvor landsretten udtalte, at uopsigeligheden efter LL § 80, stk. 1, 2. pkt., ikke følger af LL, men er betinget af, at parterne har truffet aftale om et tidsbestemt lejemål, hvorfor uopsigeligheden ikke er beskyttet mod enhver uden tinglysning efter LL § 7, stk. 1.

Denne afgørelse illustrerer således, at tidsbegrænsede lejeaftaler ikke er lejelovens deklaratoriske regel, idet visse af de vilkår, som tidsbegrænsningen medfører, herunder uopsigeligheden, ikke kan karakteriseres som værende ”*rettigheder efter reglerne i denne lov*”, jf. LL § 7, stk. 1, men derimod hviler på parternes individuelle aftale.

⁶ Dette fremgår bl.a. af **U.2004.1653 V**, hvorefter det ansås for bevist, at lejere ved mundtlig aftale havde opnået brugsret til to kælderrum samt ret til at parkere i en til lejemålet tilhørende gård.

⁷ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 52

⁸ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 52

⁹ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 376

3.2.1. Udtrykkelighedskravet

Ovenstående har væsentlig betydning for aftaleindgåelsen, idet en lejeaftale derfor kun anses for værende tidsbestemt, såfremt en fortolkning af aftalen netop fører til dette resultat¹⁰. Dette fremgår af LL § 4, stk. 3, hvorefter en lejeaftale som nævnt anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen. Lejelovens regler udfylder således lejeaftalen på de punkter, hvor parterne ikke udtrykkeligt har aftalt noget andet, hvorfor almindelige opsigelsesvilkår er gældende, såfremt der ikke foreligger en udtrykkelig tidsbestemt aftale. Der gælder med andre ord et udtrykkelighedskrav for så vidt angår det tidsbestemte vilkår.

I visse tilfælde er der tvivl omkring, hvorvidt parterne har aftalt et tidsbestemt vilkår. Er det anført i kontrakten, at lejemålet er uopsigeligt til en bestemt dato, ophører lejemålet ikke automatisk herefter, men fortsætter blot uden at lejemålet efter den angivne dato er uopsigeligt, idet en sådan uklarhed kommer koncipisten/udlejereren til skade, da tilstrækkelig udtrykkelighed iht. LL § 4, stk. 3 *ikke* foreligger¹¹.

Dette formkrav er begrundet i et ønske om at beskytte lejeren, der i høj grad formodes at være den præsumptivt svage part¹². Når visse bestemmelser i lejeloven ikke er gjort præceptive, er udtrykkelighedskravet måden hvorpå anvendelse af lovens bestemmelser, som klart udgangspunkt fastholdes og måden hvorpå lejer gøres særligt opmærksom på en aftale, der fraviger lovens deklaratoriske og almindelige vilkår.

Foreligger der tvivl om forståelsen af et eller flere aftalevilkår, fortolkes disse således i overensstemmelse med lovens regler, medmindre der er holdepunkter for andet¹³, idet der i en sådan situation er en formodning for, at lovens regler er gældende for retsforholdet og idet udtrykkelighedskravet netop ikke er opfyldt.

3.2.2. Fremhævelseskravet

Anvendes der blanketter ved lejeaftalers indgåelse, skal bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige, jf. LL § 5, stk. 1. Dette gælder også for andre skriftlige aftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, jf. LL § 5, stk. 3, idet der dog i det følgende tages udgangspunkt i blanketter iht. LL § 5, stk. 1 og 2, herunder typeformular A, 8. udgave.

En tidsbegrænsning af en lejeaftale er et vilkår, der fraviger lejelovens udgangspunkt om den vedvarende brugsrettighed, der hviler på det legale uopsigelighedsprincip. Dog er selve det tidsbestemte vilkår ikke en kontraktsklausul, herunder ikke en bestemmelse, der er en del af den standardiserede blanket, men derimod et vilkår, der indføres som en individuel bestemmelse i blankettens § 11. Sådan bestemmelse sidestilles med individuelle kontrakter¹⁴. Dette gør sig gældende uagtet at typeformular A, 8. udgave i § 2 regulerer lejeforholdets begyndelse og ophør, idet der ikke i den fortrykte tekst er givet særlig adgang til tilføjelse af et vilkår om tidsbegrænsning i § 2 og idet aftalte fravigelser ikke kan anføres direkte i kontrakten ved overstregning eller lign. Et aftalt § 11 vilkår er således nødvendigt i denne sammenhæng.

¹⁰ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 376

¹¹ Anne Louise Husen, Boliglovene, side 147

¹² Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 64

¹³ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 63

¹⁴ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 66

For sådanne individuelle bestemmelser gælder fremhævelseskravet ikke, idet kravet alene stilles for vilkår i blanketter og standardaftaler. Dette skyldes, at der alene i disse tilfælde er grund til at frygte, at en lejer ikke gennemlæser standardvilkåret tilstrækkelig grundigt, idet lejer har tillid til, at der er tale om sædvanlige og acceptable lejelovsvilkår¹⁵. Retspraksis er dog uklar for så vidt angår spørgsmålet om fremhævelse af sådanne individuelle bestemmelser, jf. blandt andet afgørelserne TBB.2006.509V og TBB.2010.232V.

TBB.2006.509V – L havde fra den 1. december 2002 hos U lejet en lejlighed, og lejekontrakten, der var oprettet på en autoriseret blanket, indeholdt i § 11 en bestemmelse om 1 års uopsigelig for L. Vilkåret, der ubestridt var et for L bebyrdende vilkår, var ikke særligt fremhævet og var derfor, og da det ikke havde været gjort til genstand for nogen særlig drøftelse, ikke gyldigt vedtaget.

I afgørelsen stilles der krav om fremhævelse af individuelle bestemmelser i en blanket, hvorfor afgørelsen iht. ovenstående næppe er juridisk rigtig. Dette bekræftes da også af, at netop modsatte resultat er fastslået i efterfølgende landsretsdomme, herunder blandt andet TBB.2010.232V.

TBB.2010.232V – I en lejekontrakt om et boliglejemål indgået på typeformular A, 8. udgave, fandtes i § 11 en lang række individuelle bestemmelser, der ikke var særligt fremhævede, selv om de gav lejer mindre rettigheder end angivet i LL. Bl.a. fandtes et vilkår om, at fristen i LL § 98, stk. 2 var forlænget til 3 måneder. Landsretten fandt, at da det i lejekontraktens almindelige tekst var tydeligt angivet, at eventuelle fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler var anført i kontraktens § 11, og da de konkrete bestemmelser i kontrakten stort set udelukkende indeholdt fravigelser af lovens regler, kunne de pågældende vilkår anses for at være i overensstemmelse med LL § 5 og dermed gyldige.

Denne 2010-afgørelse fastslår således rettelig, at fremhævelse af individuelle bestemmelser kan ske ved at anføre vilkåret i blankettens § 11, idet det i § 11 på forhånd er anført, at bestemmelsen udgør fravigelser og tilføjelser ift. lejelovgivningens almindelige regler og ift. standardkontraktens §§ 1-10. Endvidere fremgår det, at vilkårene i § 11 vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

På baggrund heraf kan det konstateres, at der foreligger forskellige afgørelser omkring, hvornår der er sket fremhævelse af et vilkår, når dette er indføjjet i standardkontraktens § 11, dog således at der blandt de fleste teoretikere og jf. seneste afsagte afgørelser ikke hersker tvivl om, hvilken retsstilling der juridisk set er den rigtige.

Dette rejser dog det yderligere spørgsmål, om der overhovedet skal ske fremhævelse af sådanne individuelle vilkår, hvilket næppe er tilfældet, jf. ovenstående. Lægges det til grund, at der skal ske fremhævelse, vil det dog iht. blandt andet TBB.2010.232V være tilstrækkeligt, blot at angive vilkåret i standardkontraktens § 11, idet det såkaldte dobbelte fremhævelseskrav herved er opfyldt.

Foruden et udtrykkelighedskrav (og diskussionen omkring et eventuelt fremhævelseskrav) er der ikke i loven angivet særlige formkrav i relation til tidsbegrænsede aftaler, ligesom det blandt andet er tilfældet med LL § 53, stk. 2, 2. pkt., hvorefter der i lejeperioden alene kan aftales lejeforhøjelser med *bestemte beløb* til *bestemte tidspunkter*. For så vidt angår tidsbegrænsede lejeaftaler fremgår det således ikke af loven, at disse skal overholde visse minimums- og maksimumskrav, hvorfor tidsbestemte lejeaftaler kan være såvel kortvarige som

¹⁵ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 57

langvarige, så længe betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt, jf. blandt andet TBB.1998.157, hvor en tidsbegrænsning på én måned blev opretholdt.

Det er derfor også en udbredt misforståelse blandt mange udlejere, at en lejer altid kan opsiges, såfremt lejemålet ikke lejes ud i mere end to år ad gangen og at der herved i disse tilfælde skulle være tale om en retskraftig tidsbegrænset lejeaftale. Og omvendt, således at tidsbegrænsede lejemål for mere end to år skulle medføre tidsbegrænsningens ophør. En sådan retstilstand skal bestrides, idet der formentlig er tale om en forveksling af reglerne om fremleje.

Uagtet den manglende lovregulering om nærmere bestemte formkrav må det antages, at lejeaftalen – for at være tidsbestemt – skal være indgået for et bestemt tidsrum eller på anden objektiv konstaterbar måde tydeligt definere lejeperioden, jf. LL § 81, stk. 1 modsætningsvist. Dette understøttes af, at der er flere eksempler på, at domstolene ved uklarhed om forståelsen af tidsbegrænsede lejeaftaler statuerer, at der ikke er tale om et tidsbegrænset lejemål.¹⁶

Kapitel 4. Aftalens retsvirkning

4.1. Lejeaftalens ændring til almindelige opsigelsesvilkår

Når det aftales, at et lejemål skal være begrænset til en bestemt periode, kan aftalen – uagtet at der som sådan foreligger en gyldig aftale – medføre en række juridiske problemstillinger.

Den aftaleretlige grundsætning om, at aftaler er bindende – *pacta sunt servanda* – gælder i sagens natur også for lejeaftaler, herunder også tidsbegrænsede lejeaftaler, ligesom det følger af AFTL § 1, at ”*Tilbud og svar på tilbud er bindende for afgiveren.*” Af Danske Lov (DL) af 1683, herunder 5-1-1 fremgår endvidere, at ”*Én hver er pligtig at efterkomme hvis hand med Mund, Haand og Segl, lovet og indgaaet haver.*”, ligesom det fremgår af 5-1-2, at ”*Alle Contracter, som frivilligen giøris af dennem, der er Myndige, og komme til deris Lavalder, være sig Kiøb, Sal, Gave, Mageskifte, Pant, Laan, Leje, Forpligter, Forløfter og andet, ved hvad Navn det nævnis kand, som ikke er imod Loven, eller Ærbarhed, skulle holdis i alle deris Ord og Puncter, saa som de indgangne ere.*”

Grundsætningen om aftalers forbindtlighed er dog *ikke* fuldstændig, idet aftaler og aftalevilkår – og hermed også lejeaftaler og lejeaftalevilkår – i visse tilfælde kan tilsidesættes.

Tilsidesættelse kan f.eks. ske iht. generalklausulen i AFTL § 36, der i 1975 blandt andet afløste en bestemmelse i lejeloven om tilsidesættelse af ubillige bestemmelser.¹⁷ Ifølge AFTL § 36 kan en aftale ændres eller tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Da beboelseslejeaftaler normalt er forbrugeraftaler kan tillige AFTL § 38c begrunde en tilsidesættelse af lejeaftalen eller et i aftalen indeholdt vilkår, måtte det være stridende mod hæderlig forretningsskik og bevirke en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser til skade for lejeren, såfremt det blev gjort gældende. Uagtet at generalklausulen finder anvendelse på lejeaftaler, anvendes henholdsvis AFTL § 36 og § 38c forholdsvist sjældent på lejeforhold, idet lejelovens ufravigelige regler som udgangspunkt omfatter/modvirker den urimelige aftalepraksis. Et vilkår i strid med en sådan bestemmelse vil således ikke skabe retsvirkning i overensstemmelse med dets indhold.

¹⁶ Preben Bang Henriksen & Stephan Muurholm, Erhvervslejeretten, side 234

¹⁷ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 78

Om end den formueretlige lovgivning, herunder også lejelovgivningen¹⁸ bygger på et princip om aftalefrihed¹⁹, skyldes denne indskrænkning, at præceptiv lovregulering er en af løsningerne på problemer vedrørende manglende jævnbyrdighed parterne imellem²⁰. Der er således tale om en almindelig anvendt lovgivningsteknik, der særligt anvendes på love indeholdende et socialt beskyttelsesmoment, hvilket lejeloven er et eksempel på.

Uagtet at lejeloven indeholder en række udtrykkeligt præceptive bestemmelser, er den yderligere tilsidesættelsesmulighed med LL § 80 ikke gjort udtrykkelig præceptiv, jf. LL § 92, stk. 1 modsætningsvist, hvorefter alene bestemmelserne §§ 83-90 er angivet som værende præceptive. Imidlertid er LL § 80 udtryk for, at man alene kan fravige lejelovens uopsigelighedsprincip, såfremt udlejer har en ”tilstrækkelig begrundelse” herfor. Antages det, at LL § 80 i mangel af udtrykkelig præceptivitet således er deklaratorisk, vil konsekvensen heraf være en adgang til omgåelse af lejeloven, herunder det hensyn man netop ønskede at regulere med udformningen af de restriktive opsigelsesregler – nemlig boligens betydning som ramme for lejerens og den øvrige husstands tilværelse; det sociale behov for at beskytte lejerne mod opsigelse.²¹ Da formålet med bestemmelsen netop er at beskytte lejer mod omgåelse af uopsigelighedsprincippet – og da det ville være en forkert retstilstand, såfremt bestemmelsen var deklaratorisk – må det klart antages, at LL § 80 de facto er præceptiv og således ufravigelig, dog således at parterne kan træffe aftale om opsigelsesadgang i lejeperioden, jf. § 80, stk. 1, 2. pkt.

Hjemlen til ufravigeligheden kan støttes på en analogi af LL § 92, stk. 1, hvorefter uopsigelighedsprincippet jo netop er præceptivt og forhindrer opsigelse på vilkårligt grundlag. Endvidere understøttes præceptiviteten af det faktum, at ELL § 63, stk. 2 og 3 – i modsætning til LL § 80 – er gjort udtrykkelig præceptiv, jf. ELL § 68. På baggrund heraf må det tillige have formodningen imod sig, at lovreguleringen om tidsbegrænsede lejeaftaler alene skulle være præceptiv for så vidt angår erhvervslejemål, men ikke for så vidt angår boliglejemål, idet beskyttelseshensynet til boliglejereren i almindelighed er væsentlig større.

En de facto præceptivitet kan således konstateres, hvorfor det blandt andet ikke er muligt for parterne at tage stilling til, om en konkret tidsbegrænsning – ifølge boligretten – er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, jf. LL § 80, stk. 3, ligesom lejer ikke gyldigt kan give forhåndsaftale på den beskyttelse, som tilkommer lejer iht. LL § 80, stk. 2. På baggrund af sidstnævnte kan det således formentlig konstateres, at lejer ikke kan have aftalt med udlejer, at månedsfristen i LL § 80, stk. 2 er forlænget til f.eks. 6 måneder.

I U.1991.616 Ø hvor udlejer og lejer havde indgået en bindende proceserklæring med følgende ordlyd: ”Undertegnede lejere frafalder at påberåbe os lejelovens § 80, stk. 3 og afskriver os herved endeligt og uigenkaldeligt, at gøre gældende at tidsbegrænsningen bør tilsidesættes. Vi anerkender således, at tidsbegrænsningen af lejeaftalen fuldt ud er begrundet i udlejers forhold...” undlod retten dog at tage stilling til præceptivitetsproblematikken. Retten tilsidesatte tidsbegrænsningen efter den ufravigelige regel om mere byrdefylde vilkår i BRL²².

¹⁸ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 70

¹⁹ Lennart Lyng Andersen & Palle Bo Madsen, Aftaler og mellemmand, side 22

²⁰ Lennart Lyng Andersen & Palle Bo, Aftaler og mellemmand, side 26

²¹ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 175

²² Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 381

Huslejenævnet udtalte dog – hvilket må antages at være korrekt – at LL § 80, stk. 3 efter nævnets opfattelse ikke gyldigt kan fraviges ved aftale, således at lejeren giver bindende afkald på at anfægte et vilkår om tidsbegrænsning. Uagtet at en enkelt dommer i boligretten fandt, at der under de foreliggende omstændigheder var indgået en gyldig aftale, hvorefter lejer bindende havde givet afkald på at anfægte vilkåret om tidsbegrænsningen og uagtet at retten ikke direkte tager stilling til spørgsmålet, må bestemmelsen fortsat karakteriseres som værende de facto præceptiv.

Ifølge LL § 80 kan lejeaftaler således under visse omstændigheder ændre karakter, således at der er tale om en lejekontrakt på almindelige lejevilkår, herunder almindelige opsigelsesvilkår. Dette er blandt andet tilfældet, hvis lejer med udlejers vidende benytter det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejer har opfordret lejeren til at flytte, jf. LL § 80, stk. 2, *eller* hvis der er tale om en tidsbestemt lejeaftale, der ikke er begrundet i udlejers forhold, jf. LL § 80, stk. 3, *eller* hvis tidsbegrænsningen er et lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuldt for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, jf. BRL § 5, stk. 8. Disse situationer behandles i det følgende.

4.1.1. Lejers benyttelse af det lejede efter lejeperiodens udløb

En af måderne hvorpå en lejeaftale kan ændre karakter som følge af tilsidesættelse af en aftalt tidsbegrænsning, fremgår af LL § 80, stk. 2. Ifølge bestemmelsen fortsætter den tidsbestemte aftale som værende tidsubestemt, såfremt lejeren – med udlejerens vidende – benytter det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids/tidsbegrænsningens udløb, uden at udlejer har opfordret lejer til at flytte. Disse tre betingelser skal således være opfyldt, førend der sker en ændring af lejeaftalen.

De første to betingelser, herunder at det lejede skal være benyttet i mere end 1 måned efter lejeperiodens udløb samt at benyttelsen er sket med udlejerens vidende, giver typisk ikke anledning til hverken teoretiske eller praktiske problemer. Derimod hersker der en vis usikkerhed omkring, hvad en udlejer rent faktisk er pligtig at foretage sig med hensyn til opfordringen²³.

Det er i teorien anført, at der *beviseligt* skal være fremsat en opfordring til lejeren samt at såfremt der er flere lejere, skal opfordringen være fremsat overfor alle lejerne, dog således at dette efter omstændighederne kan ske i én skrivelse²⁴. Undlader en lejer at reagere på opfordringen, kan udlejer som rekvirent anmode om fogedrettens bistand med henblik på lejers fysiske udsættelse af lejemålet, jf. afsnit 4.1.1.4.

Er betingelserne opfyldt, er lejers fortsatte benyttelse af lejemålet hjemlet i LL § 80, stk. 2, hvilket hænger sammen med, at udlejers manglende opfordring mv. indikerer, at udlejers behov for at kunne disponere over lejemålet, ikke længere eksisterer. Udlejer er således i en sådan situation henvist til at opsigte lejer efter reglerne i LL §§ 82-83, hvorfor opsigelsesadgangen er begrænset.

4.1.1.1. Opfordring fremsat efter tidsbegrænsningens udløb

Konstaterer udlejer, at lejer fortsat benytter det lejede efter den aftalte lejetids ophør, kan udlejer i sagens natur fremsætte opfordringen på dette tidspunkt *efter* lejeperiodens udløb.

²³ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 379

²⁴ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 379-380

Gør udlejer ikke dette, fremgår det netop af § 80, stk. 2, at lejeforholdet fortsætter uden det tidsbestemte vilkår. Udlejer ikke bare kan, men skal således fremsætte en opfordring i denne situation. Opfordringen er dog ikke rettidig, såfremt den først foreligger, efter at der er gået en måned fra lejeperiodens udløb, jf. ordlydsfortolkning samt U.1948.519/2 V.

U.1948.519/2 V – Et Lejemaal, der ifølge Lejekontrakten ophører 1. januar 1947, saafremt ny Lejemaal ikke aftales, fandtes at være indgaaet for bestemt Tid; men da en af Udlejeren U afsendt Skrivelse af 1. Februar 1947 med Tilkendegivelse efter LL § 11 først var modtaget af Lejeren den 3. eller 4. s.M., og da nogle af L forinden foretagne Henvendelser til U's Prokurist ikke kunde anses som saadanne Forhandlinger mellem Parterne om Fornyelse af Lejemaalet, der kunde medføre, at Bestemmelsen i § 11 blev uanvendelig, kunde L ikke tilpligtes at flytte.

Afgørelsen illustrerer, at en opfordring der først foreligger senere end en måned efter lejeperiodens udløb, ikke er rettidig efter dagældende § 11, hvilket også gør sig gældende med nuværende § 80.

Afgørelsen er endvidere udtryk for, at retspraksis følger det i teorien anførte omkring, at der skal være fremsat en *beviselig* opfordring, herunder at bevisbyrden for, at der foreligger en opfordring er udlejers²⁵. Selvom indstævnte i omhandlende sag – som udlejer – gjorde gældende, at appellants henvendelser til indstævntes prokurist var at anse som forhandlinger, hvorefter der var sket en mundtlig tilkendegivelse overfor appellanten, blev appellants frifindelsespåstand således taget til følge, som følge af manglende beviselig opfordring. Dette uagtet, at det i sagen var ubestridt, at lejemålet *havde* været diskuteret af parterne umiddelbart både før og efter, at det ifølge lejekontrakten skulle ophøre.

4.1.1.2. Opfordring fremsat før tidsbegrænsningens udløb

Opfordringen til lejer om fraflytning kan tillige med tilsvarende retsvirkning være fremsat *før* udløbet af den aftalte tidsbegrænsning, jf. U.1998.1249 Ø.

U.1998.1249 Ø – Lejeren kunne ikke påberåbe sig LL § 80, stk. 2, idet hun var opfordret til at flytte, når tidsbegrænsningen ophørte. Lejeren dømtes derfor til at flytte.

I sagen fremgik det af den tidsbestemte lejeaftale, at lejemålet udløb den 31. august 1996. Allerede i april måned 1996 – dvs. 4 måneder før aftalens udløb – havde udlejer ved brev opfordret lejer til at fraflytte lejemålet iht. aftalen. Endvidere verserede der imellem parterne en huslejenævns sag om tidsbegrænsningens gyldighed, i hvilken der forelå afgørelse i juni måned 1996, altså 2 måneder før aftalens udløb. Ifølge landsretten kunne lejer på baggrund heraf *ikke* påberåbe sig LL § 80, stk. 2 om manglende opfordring, uagtet at lejemålet iht. aftale først udløb d. 31. august 1996.

4.1.1.3. Lejers indsigelse mod tidsbegrænsningen

Såfremt der foreligger en tidsbegrænset lejeaftale, påhviler det lejer at føre bevis for, at der skulle foreligge en aftale om forlængelse af aftalen ud over den tidsbegrænsede periode²⁶.

Ønsker lejer at gøre indsigelse over tidsbegrænsningen, må indsigelsen fremsættes så betids, at domstolene ikke statuerer passivitet, hvilket f.eks. vil kunne komme på tale, hvis lejer først umiddelbart før tidsbegrænsningen udløber, fremsætter sin indsigelse. Dette var tilfældet i

²⁵ Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 26

²⁶ Finn Haargaard, Lejefogedsager, side 145

GD.1995.21V, hvor der ellers var grundlag for at tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvilket dog ikke blev sagens udfald, idet lejer først gjorde indsigelse 5 dage *før* tidsbegrænsningens udløb.

En sådan passivitetsgrundsætning – som i øvrigt er i overensstemmelse med den almindelige obligationsretlige ophørsgrund – er ikke i strid med den de facto præceptivitet, som er indeholdt i LL § 80, stk. 2. Dette skyldes, at lejer i en sådan situation selv giver afkald på sin ret ved egen adfærd og ikke ved en fravigende (ugyldig) aftale.

Passivitetsgrundsætningen hviler på dommerskabt ret og kan således på ulovbestemt grundlag udløse retsfortabelse af indsigelser, f.eks. om en aftales ugyldighed. Tager lejer ikke loyalt de fornødne skridt til at forfølge den ret, som denne mener at have, risikerer lejer derfor at give afkald på en egentlig realitetsbehandling af dennes indsigelse.

Fremsættes lejers indsigelse sågar *efter* tidsbegrænsningens udløb, herunder f.eks. i fogedretten, må fogeden tage stilling til, om udsættelse skal ske. Fogedretten har i sådanne tilfælde blandt andet mulighed for at henvise sagen til boligretten²⁷, hvis sagen i det væsentligste vedrører bevisførelse samt henstår uklar og ufuldstændig belyst, herunder kræver yderligere bevisførelse end dokumentbevis og partsforklaring, jf. retsplejelovens (RPL) § 597, stk. 1. Er der derimod intet ved sagens omstændigheder, der indikerer, at lejer ved en boligretssag ville få medhold, er fogedretten kompetent til at behandle sagen, jf. da også TBB.2009.663, hvor kære af fogedrettens kendelse førte til, at landsretten hjemviste sagen til fornyet behandling i fogedretten.

TBB.2009.663 – Et tidsbegrænset lejemål om en lejlighed til beboelse udløb pr. 30. april 2009. Efter kontraktens udløb anmodede udlejer U fogedretten om at udsætte lejeren L. Under behandling af sagen ved fogedretten fremsatte L indsigelser mod tidsbegrænsningen, der ikke fandtes at være begrundet i U's forhold. Fogedretten afviste på dette grundlag sagen, da tvisten fandtes at skulle behandles af boligretten. Landsretten derimod, hjemviste sagen til fortsat behandling ved fogedretten, idet indsigelse mod tidsbegrænsningen først var fremsat efter lejemålets ophør, og da der ikke var anført forhold, der gjorde det antageligt, at L ville få medhold i en tilsidesættelse af tidsbegrænsningen ved en boligretssag.

Også efter ELL kan lejers indsigelse blive anset for fremsat for sent. Dette følger dog direkte af ELL § 63, hvorefter en sag vedrørende begrundelsen for tidsbegrænsningen skal være anlagt senest 1 år efter lejeforholdets påbegyndelse, dog senest 6 måneder før den aftalte lejetids udløb og i tilfælde, hvor lejeaftalen er indgået for et kortere tidsrum end 6 måneder, uden ugrundet ophold efter lejeforholdets påbegyndelse.

4.1.1.4. Umiddelbare fogedforretninger²⁸

Fogedrettens henvisning af sager til boligretten vil særligt foreligge, hvis en nærmere bevisførelse er nødvendig, idet der dog er praksis for, at fogedretten kan gå forholdsvist langt i sin prøvelse af sagens realitet i sager om udsættelse af lejemål. Det er udgangspunktet, at en tidsbegrænset lejeaftale der er udløbet, har den fornødne klarhed til at danne grundlag for en udsættelse af lejer ved en umiddelbar fogedforretning²⁹.

²⁷ Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 38

²⁸ Ved en ”umiddelbar fogedforretning” forstås den gennemtvungelse in natura af krav på andet end penge, der kan ske ved fogedretten, uden at særligt fundament er nødvendigt, jf. Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen & Lars Lindenchrone Petersen, Fogedsager, side 667

²⁹ Finn Haargaard, Lejefogedsager, side 145

Hjemlen til gennemtvungelse af fraflytning af en ejendom fremgår af RPL § 528, der vedrører besiddelseskravet. I RPL kap. 55 om umiddelbare fogedforretninger fremgår af § 596, at gennemtvungelse – foruden sædvanligt tvangsfuldbyrdsgrundlag – kan ske på baggrund af et godtgjort eller sandsynliggjort krav mod den forpligtede (den umiddelbare fogedforretning).

4.1.1.4.1. Spørgsmålet om fogedsagens fremme

Fogedrettens adgang til realitetsbehandling fremgår blandt andet af landsrettens hjemvisning i GD.2000.7Ø, hvor fogedretten fandtes at have kompetence til at realitetsbehandle sagen, uagtet at det var bestridt, hvorvidt den tidsbegrænsede lejeaftale var ophørt tidligere, med den konsekvens, at udlejer – såfremt dette lagdes til grund – ikke havde opfordret lejer til at fraflytte lejemålet iht. LL § 80, stk. 2, således at lejeaftalen nu var tidsubestemt.

Er en bevisførelse, der ikke kan tillades i fogedretten nødvendig, nægter fogeden dog at fremme udsættelsen, jf. blandt andet Ø.L.K. af 13. september 2000, nr. B-2369-00, hvor fogedretten afviste sagen iht. RPL § 597, stk. 3, herunder netop med henvisning til at spørgsmålet om, hvorvidt der i 1998 gyldigt kunne indgås en tidsbegrænset lejeaftale, efter tvistens karakter og bevisførelsens omfang ikke kunne behandles under en umiddelbar fogedforretning. Landsretten stadfæstede iht. grundene.

Dette er da også baggrunden for, at når lejer i fogedretten påberåber sig LL § 80, stk. 3 og synspunktet ikke ganske kan forkastes, må udgangspunktet være, at sagen uden realitetsbehandling afvises efter RPL § 597, stk. 3, herunder med henvisning til realitetsbehandling i boligretten³⁰. Omvendt, hvis lejers indsigelse umiddelbart kan forkastes, idet det er åbenbart, at LL § 80, stk. 3 ikke finder anvendelse, må fogedsagen fremmes³¹.

I tilfælde hvor en fogedsag nægtes fremme, udelukker dette ikke udlejer fra at anlægge en boligretssag vedrørende udsættelsens berettigelse³².

Ønsker en lejer at bo i lejemålet så længe som muligt, herunder f.eks. fordi lejemålets placering eller husleje er særdeles attraktiv, vil en henvisning til boligretten direkte være at foretrække. Dette skyldes, at en umiddelbar fogedforretning vedrørende besiddelseskravet netop er kendetegnet ved en hurtig effektivering³³, da sagsbehandlingstiden er væsentlig længere i boligretten end i fogedretten og at en tvist om, hvorvidt lejer er forpligtet til at fraflytte lejemålet, der indbringes for domstolene, har opsættende virkning, således at lejer har ret til at blive boende i lejemålet indtil den konkrete sag er afsluttet ved domstolene. En sådan lejer vil således have en interesse i at få sagen til at fremstå som værende uklar og kompliceret, således at sagen ikke kan oplyses fuldt ud ved den forholdsvist begrænsede bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten.

4.1.1.4.2. Berettiget udsættelse af lejer

Fremmer fogedretten en udsættelse og er denne berettiget, vil lejer ifalde et erstatningsansvar for det tab, som udlejer lider som følge af lejers uretmæssige fortsættelse af lejemålet. I over-

³⁰ Finn Haargaard, Lejefogedsager, side 146

³¹ Finn Haargaard, Lejefogedsager, side 150

³² Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 357

³³ Michael Kistrup, Peter Møgelvang-Hansen & Lars Lindencrone Petersen, Fogedsager, side 667

ensstemmelse med de almindelige erstatningsretlige betingelser er det en forudsætning for erstatningsansvar, at udlejer har lidt et økonomisk tab.

Tab som følge af lejers uretmæssige fortsættelse af lejemålet kan foreligge af flere grunde. Ønsker udlejer selv at flytte ind i lejemålet, kan den ikke mulige indflytning medføre et tab i form af udgifter til f.eks. anden indkvartering, opbevaring af indbo mv. Endvidere kan den udlejer, der ønsker at sælge sin ejendom lide et tab ved, at overtagelse af ejendommen ikke er mulig for køber, idet udlejer som sælger i almindelighed vil være erstatningsansvarlig herfor, jf. TBB.2002.372.

TBB.2002.372 – Et rækkehus var udlejet tidsbegrænset, men lejerne undlod at fraflytte ved lejeperiodens udløb. En begæring om udsættelse af lejerne blev taget til følge af fogedretten, og kendelsen blev stadfæstet af landsretten. Derefter flyttede lejerne. Rækkehuset havde været solgt til overtagelse pr. lejeperiodens udløb, men køberne hævede købet, da det ikke kunne overtages som aftalt. Efter lejernes fraflytning blev huset solgt igen, men til en mindre pris. Lejerne havde handlet ansvarspådragende ved at undlade at fraflytte ved lejeperiodens udløb. Erstatningen blev fastsat skønsmæssigt især under hensyn til forskellen i salgsprisen på ejendommen, erstatningskravet fra de oprindelige købere og udlejers udgifter til advokatbistand.

I visse tilfælde foreligger der dog ikke et egentligt økonomisk tab, men derimod alene en gene/irritation hos udlejer, som ikke opfylder erstatningsbetingelsen. Dette er oftest tilfældet, hvis lejers uretmæssige fortsættelse medfører, at en ny lejer ikke kan tage lejemålet i brug på det aftalte overtagelsestidspunkt. At udlejer i disse tilfælde normalt ikke lider et tab, skyldes ordlyden i LL § 10, stk. 2, 3. pkt., hvorefter udlejer alene er erstatningsansvarlig overfor den nye lejer, såfremt forsinkelsen skyldes et forhold, for hvilket udlejer selv er ansvarlig. I mangel af denne bestemmelse ville overtagelsesdatoen formentlig være at betragte som en garanti³⁴, hvilket ville medføre et objektivi ansvar. Med formuleringen af LL § 10, stk. 2, 3. pkt., har udlejer intet erstatningsansvar overfor den nye lejer i denne situation og derfor ej heller mulighed for at rejse et erstatningskrav mod den tidligere lejer.

Denne lempelse af udlejers erstatningsansvar hænger sammen med, at den nye lejer må være klar over, at udlejer ikke ubetinget kan garantere for, at lejemålet af den tidligere lejer er rømmet på overtagelsestidspunktet.

I forholdet mellem lejerne vil der dog kunne blive tale om erstatningsansvar, idet den nye lejer efter omstændighederne vil kunne rette et eventuelt erstatningskrav mod den tidligere lejer³⁵.

Vedrørende ophævelsesbeføjelsen fremgår det af LL § 10, stk. 2, 2. pkt., at lejer i tilfælde af forsinket overtagelse er berettiget til at hæve lejeaftalen, hvis hindringen (den uretmæssige fortsættelse) ikke uden unødigt ophold bliver fjernet, efter at udlejeren er underrettet herom. Da udlejere i denne situation i almindelighed vil have fremsendt en begæring til fogedretten om lejers udsættelse, vil ophævelse ligeledes sjældent være aktuel i forsinkelsestilfældene.

Selvom lejeloven overvejende indeholder bestemmelser i lejers favør, er der iht. ovenstående gennemgang af LL § 10, stk. 2 også i loven enkelte bestemmelser, som derimod er til gunst for udlejer, idet der i forsinkelsestilfældene tages en række hensyn til denne.

³⁴ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 88

³⁵ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 380

4.1.2. Udlejers begrundelse for tidsbegrænsningen

En tidsbegrænsning kan endvidere blive tilsidesat som følge af den begrundelse – eller mangel på samme – som denne hviler på. De oftest forekomne tvister i forbindelse med tidsbegrænsede lejekontrakter vedrører netop spørgsmålet om, hvorvidt tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, herunder om denne kan opretholdes ift. lejer. Diskussionen affødes af ordlyden i LL § 80, stk. 3, hvoraf fremgår, at ”*Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.*”

Ligesom det er tilfældet efter LL § 80, stk. 2 er konsekvensen af en tilsidesættelse efter LL § 80, stk. 3, at udlejer fremover må tåle, at lejer bor på almindelige opsigelsesvilkår, dvs. er beskyttet af den legale uopsigelighed³⁶.

Ifølge bestemmelsen stilles der således krav om en vis begrundelse for en tidsbegrænsning af et lejemål, såfremt denne skal have retsvirkning i overensstemmelse med dens indhold. Det væsentlige – og problematiske – består i at klarlægge, hvilke begrundelser der kan kategoriseres som værende udlejers forhold og hvilke der vedrører andre – og ikke beskyttelsesværdige – forhold.

Det er udlejers bevisbyrde, at der foreligger en tilstrækkelig begrundelse, herunder at tidsbegrænsningen skyldes dennes forhold. Kan udlejer ikke påvise en sådan begrundelse og således ikke løfte bevisbyrden, vil tidsbegrænsningen kunne tilsidesættes, jf. LL § 80, stk. 3. Udlejer skal kunne føre bevis for, at han ved *lejeaftalens indgåelse* befandt sig i en situation, der berettigede et tidsbegrænset lejevilkår, idet den på ophørstidspunktet anførte grund skal have været til stede allerede ved aftalens indgåelse.

Med hensyn til bevisbyrdespørgsmålet adskiller LL § 80, stk. 3 sig således fra tilsidesættelsesmuligheden efter generalklausulen i AFTL § 36 mv., hvorefter det derimod er den der gør ugyldigheden gældende, der må bevise, at urimelighed mv. foreligger, idet det for så vidt angår LL § 80, stk. 3 er den der gør gyldigheden gældende (udlejer), der har bevisbyrden herfor, jf. afsnit 4.1.3.

Der er teoretisk set intet krav om, at begrundelsen for tidsbegrænsningen er nævnt i forbindelse med aftalens indgåelse, endsiige angivet i kontrakten, men det vil i sagens natur være væsentligt lettere for udlejer at løfte sin bevisbyrde senere, såfremt dette er tilfældet³⁷. Uagtet at det i afsnit 3.2.1 omtalte udtrykkelighedskrav således kun omfatter selve tidsbegrænsningen og ikke begrundelsen herfor, må det klart anbefales, at udlejers begrundelse angives i lejekontrakten, idet retspraksis er udtryk for, at dette tillægges afgørende betydning³⁸. Retspraksis er således i et vist omfang udtryk for et de facto skriftlighedskrav for sådanne begrundelser, jf. blandt andet V.L.D. 23. oktober 2013 i anke 3. afd. B-0606-12.

I sagen lejede L et lejemål af den daværende ejer af ejendommen. Lejekontrakten indeholdt en bestemmelse om, at lejemålet var tidsbegrænset til 3 år fra indflytningstidspunktet og skulle fraflyttes uden varsel den 1. februar 2010. I 2007 blev ejendommen overdraget til U, der ville have L til at fraflytte lejemålet iht. tidsbegrænsningen. Tvisten i sagen var herefter, hvorvidt lejemålet var udlejet på almindelige tidsbegrænsede vilkår eller på tidsbegrænsede vilkår, jf. LL § 80, stk. 3. Afgørende i den forbindelse var, at lejekontrakten *ikke* indeholdt

³⁶ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 380

³⁷ Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 39

³⁸ Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 27

nogen begrundelse for, hvorfor lejemålet var gjort tidsbegrænset og der forelå heller ikke i øvrigt oplysninger om den daværende ejers begrundelse for aftalen. Landsretten begrundede således afgørelsen med, at U derfor ikke havde bevist, at tidsbegrænsningen var tilstrækkeligt begrundet i dennes forhold, jf. LL § 80, stk. 3.

Når daværende ejers begrundelse for aftalen ikke beviseligt foreligger, opnår erhververen (U) med andre ord ikke bedre ret (end overdrager), hvilket er i overensstemmelse med den almindelige obligationsretlige grundsætning, der blandt andet er udtrykt i gældsbrevsloven. Det er således særdeles uhensigtsmæssigt, at U – ifølge dennes forklaring for retten – betragtede en aftale som en aftale, men ikke kendte til indholdet af lejekontrakten mellem daværende ejer og lejer i forbindelse med hans overtagelse af ejendommen.

4.1.2.1. ”Tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold”

Det er som nævnt væsentligt at klarlægge, hvad der nærmere bestemt ligger i begrebet ”*tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold*”. Hverken lejelovgivningen eller lejeretlig litteratur indeholder en egentlig definition heraf, hvorfor retningslinjer og tendenser må udledes af retspraksis, der da også er omfattende på området.

Det er som nævnt væsentligt at klarlægge, hvad der nærmere bestemt ligger i begrebet ”*tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold*”. Hverken lejelovgivningen eller den lejeretlige litteratur indeholder en egentlig definition heraf. Dog fremgår det af vejledning til typeformular A, 8. udgave, side 9, 2. pkt.³⁹, at ”*En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset f.eks. kan være udstationering eller midlertidig forflyttelse*”. Denne opregning kan dog ikke anses for udtømmende og der må tilstræbes en nærmere definition, som bygger på en vis højere præjudikatsværdi end denne vejledning til typeformular, autoriseret af By- og Boligministeriet. Retningslinjer og tendenser søges derfor i afsnit 4.1.2.1.1-4.1.2.1.2 udledt af retspraksis, der da også er omfattende på området.

Ifølge LL § 80, stk. 3 er det boligretten, der har saglig kompetence til at tilsidesætte en ikke tilstrækkelig begrundet tidsbegrænsning. Dette kan boligretten gøre for så vidt angår både den første aftalte tidsbegrænsning og eventuelle forlængelser. At forlængelser kan foreligge skyldes, at der intet er til hinder for at forlænge lejeperioden med en ny tidsbegrænset lejeaftale mellem samme to parter. Det er således ligeledes en udbredt misforståelse, at dette ikke er muligt. Det er i teorien anført, at misforståelsen blandt såvel lejere som udlejere utvivlsomt hænger sammen med lovreguleringen i Lov om leje af 14. juni 1951, hvorefter alene fortsættelsen var genstand for boligrettens tilsidesættelse. Frem til lovændringen i 1979 med Lov nr. 237 af 8. juni 1979 havde boligretten således ikke mulighed for at tilsidesætte den første tidsbegrænsede lejeaftale⁴⁰. Da dette ikke længere er udtryk for gældende ret, skal *samtlig* tidsbegrænsede lejeaftaler i dag være tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, idet hver aftale vurderes særskilt.

At begrundelsen skal være ”*tilstrækkeligt begrundet*”, vil sige, at udlejer skal have et rimeligt og beskyttelsesværdigt behov for at gøre lejemålet tidsbegrænset, herunder et behov for – efter udløb af den tidsbestemte periode – at kunne disponere over lejemålet.

³⁹ Vejledning nr. 1 af 3. september 2001 til typeformular A, 8. udgave, herunder vejledningen vedrørende § 2 i den autoriserede standardkontrakt om ”lejeforholdets begyndelse og ophør”

⁴⁰ Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 18

4.1.2.1.1. Tidsbegrænsningens opretholdelse

4.1.2.1.1.1. Jobskifte eller udstationering

En tidsbegrænset lejeaftale, der hviler på en begrundelse om jobskifte eller udstationering, vil ifølge retspraksis ikke være at tilsidesætte, såfremt der på udlejningstidspunktet ikke med sikkerhed er tale om jobskifte eller udstationering af varig karakter⁴¹.

Det fremgår blandt andet af TBB.1998.167, at der tages udgangspunkt i udlejningstidspunktet, dvs. forholdene ved aftalens indgåelse. Der var i sagen tale om en to-årig fremlejeaftale, som af fremlejegiver blev fremlejet tidsbegrænset. Ved aftaleindgåelsen i 1995 arbejdede fremlejegiver i Norge, hvor han havde en række jobs med sæsonarbejde, dog uden sikkerhed for fortsat arbejde. På tidspunktet for tidsbegrænsningens udløb i 1997, havde fremlejegiver fået fast arbejde, herunder opsagt hovedlejermålet overfor udlejer. Fremlejetager nedlagde som sagsøger i sagen påstand om, at fremlejegiver tilpligtedes at anerkende, at tidsbegrænsningen skulle tilsidesættes og gjorde herunder gældende, at sagsøgte havde boet i Norge i ca. 10 år, hvorfor der ikke var tale om ophold af midlertidig karakter, men derimod en permanent bosættelse. Da sagsøgte job alene havde haft midlertidig karakter frem til år 1997, hvor sagsøgte fik fast arbejde, udtalte boligretten følgende: ”Tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i fremlejegivers forhold, hvorved bemærkes, at det er situationen i 1995, der er af betydning for sagen.” Afgørelsen illustrerer således endvidere, at midlertidig jobskifte som klar udgangspunkt er en tilstrækkelig begrundelse i LL § 80, stk. 3's forstand.

4.1.2.1.1.2. Ønske om fremtidigt salg

I dag er ligeledes udlejers ønske om et fremtidigt salg som udgangspunkt en tilstrækkelig begrundelse for en tidsbegrænset lejeaftale. Det er dog ifølge retspraksis en betingelse, at et salg på udlejningstidspunktet ikke kan ske uden væsentligt tab for udlejer.

Er denne betingelse ikke opfyldt, foreligger der ikke en tidsbegrænsning begrundet i udlejers forhold, og tidsbegrænsningen vil derfor blive tilsidesat. Vil udlejer fortsat sælge boligen, følger det af LL § 7, stk. 1, at lejers rettigheder efter reglerne i lejeloven er gyldige mod enhver uden tinglysning, hvorfor lejer fortsat har ret til at bebo lejemålet, idet lejer nu bor på lejelovens almindelige opsigelsesvilkår. Fremgangsmåden i en sådan situation er således, at boligen skal sælges med lejeren, hvorefter den nye boligejer overtager rollen som udlejer overfor lejer. En mulighed for den nye boligejer er dog at opsiges lejer med henvisning til LL § 83, litra a, såfremt udlejer selv ønsker at benytte det lejede, hvilket dog skal ske med 1 års varsel, jf. LL § 86, stk. 2. En sådan bolig vil dog sjældent være attraktiv for kommende købere, hvorfor salgsprisen på sådanne boliger i høj grad påvirkes heraf.

En sådan påvirkning af salgsprisen fremgår blandt andet af afgørelsen U.2004.712Ø, hvor omhandlende lejlighed blev vurderet til kr. 1.750.000,00 og 740.000,00 alt efter om lejeren kunne opsiges eller ej, herunder om lejeaftalen var tidsbegrænset eller tidsubegrænset.

Er der derimod tale om en vanskelig salgbar bolig, herunder en bolig der ikke kan sælges, uden at udlejer herved lider et tab og har udlejer foretaget de bestræbelser på at sælge ejendommen, som man i det konkrete tilfælde kan forvente, vil tidsbegrænsningen blive opretholdt, jf. blandt andet TBB.2013.67 og TBB.2012.176.

⁴¹ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 384

TBB.2012.176 – Ægteparret U1 og U2 havde erhvervet en ejerbolig og satte derfor deres hidtidige bolig til salg i 2006. Det lykkedes ikke at sælge boligen til en acceptabel pris, hvorfor den i stedet blev udlejet tidsbegrænset til L. Inden kontraktens udløb kontaktede U1 og U2 flere ejendomsmæglere, der pga. markedsudviklingen frarådede dem at sælge. I stedet blev der indgået en ny to-årig lejekontrakt med L. L gjorde gældende, at tidsbegrænsningen skulle tilsidesættes, da den ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejernes forhold. Da U1 og U2 ifbm. indgåelse af begge kontrakter havde tilkendegivet, at det var deres hensigt at sælge lejligheden, og at dette var baggrunden for tidsbegrænsningen, og da de havde fuldt ejendomsmæglerens anbefalinger, fandtes tidsbegrænsningen at være velbegrundet og kunne derfor ikke tilsidesættes, selv om boligen – blot prisen havde været tilstrækkelig lav – måtte formodes at kunne sælges til enhver tid.

Der tages således et hensyn til boligejeren, idet et eventuelt argument fra lejers side om at udlejer er henvist til at sælge ejendommen med tab, fremfor at udleje tidsbegrænset, ikke tillægges betydning. Dette er ovenstående afgørelse udtryk for, idet boligretten afslutningsvist udtaler, ”at det af lejer anførte om muligheden for at sælge boligen til en lavere pris, ikke kan føre til et andet resultat” (end tidsbegrænsningens opretholdelse) samt at tidsbegrænsningen i pågældende sag fandtes at være velbegrundet og derfor ikke kunne tilsidesættes, ”selv om boligen – blot prisen havde været tilstrækkelig lav – måtte formodes at kunne sælges til enhver tid.”

Disse økonomiske betragtninger er således at karakterisere som værende udlejers forhold, når salgsbestræbelser mv. er dokumenteret. Der består med andre ord et vist dokumentationskrav, idet der i modsat fald ikke er tale om udlejers forhold, jf. TBB.2000.444.

TBB.2000.444 – Udtalt, at tidsbegrænsningen med henblik på senere salg kan være tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold, og at bedømmelsen skal ske efter forholdene ved lejekontraktens indgåelse. Udlejer, der ikke havde rettet henvendelse til en ejendomsmægler inden udlejningen, havde ikke godtgjort, at det ikke ved udlejningen var muligt at sælge lejligheden uden tab og havde herefter ikke bevist, at tidsbegrænsningen var tilstrækkeligt begrundet i hans forhold.

Dette krav om dokumenterbare salgsbestræbelser mv. er fornuftig og i sagens natur nødvendig, idet der i modsat fald ville bestå en omgåelsesmulighed for udlejer, da denne blot vil kunne indgå en tidsbegrænset lejeaftale, herunder adskillige fortsættelser, alle begrundet i et ønske om fremtidigt (fiktivt) salg. Eksistensen af et dokumentationskrav som forudsætning for begrundelsen om fremtidigt salg, synes derfor yderst hensigtsmæssig.

Udlejers ønske om et fremtidigt salg vil også være en ifølge LL § 80, stk. 3 tilstrækkelig begrundelse, såfremt udlejer er en ufyldstgjort panthaver, der har overtaget ejendommen/lejemålet på tvangsauktion, jf. TBB.2000.444 V, hvor landsretten i et sådant tilfælde udtalte, at ønsket om at vente med at sælge, til tab kunne undgås, i sig selv var en tilstrækkelig begrundelse til at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler.

Særligt for netop *denne* begrundelse er, at det aldrig før har det været så almindeligt at udleje parcelhuse som i dag. Dette hænger sammen med den finanskrisen, der i Danmark begyndte i 2008 og som formentlig ikke tidligere er set tilsvarende. Finanskrisen medførte – og medfører til dels fortsat – at et større antal låntagere blev ude af stand til at tilbagebetale deres lån, således at antallet af tvangsauktioner gik i vejret, ligesom bankernes villighed til at udlåne penge med høj risiko blev formindsket – alt sammen med den følge, at ejendomspriserne begyndte at falde⁴².

⁴²http://www.denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Økonomi/Samfundsøkonomiske_forhold/Finanskrisen

I dag står flere og flere boligejere således med vanskelige salgbare boliger, der ikke kan sælges uden væsentligt tab for boligejerne. Derfor er der kommet langt mere fokus på særligt denne begrundelse for tidsbegrænsninger, herunder også langt mere enighed omkring hvorvidt begrundelsen er ”tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold”. Dette skyldes formentlig, at spørgsmålet nu flere gange er blevet forelagt domstolene, at der i dag er langt mere mediebevågenhed i relation til problemstillingen samt det forhold, at bestemmelsen i et vist omfang er blevet fortolket i overensstemmelse med samfundsudviklingen.

Den uklarhed der tidligere herskede omkring særligt denne begrundelse, ses således ikke i samme omfang i dag.

Ønsker man som udlejer, at kunne opsigte lejer i forbindelse med en fremtidig ejendomshandel, er tidsbegrænsede lejekontrakter således fremgangsmåden, idet det ikke gyldigt kan aftales, at lejer blot skal fraflytte lejemålet, når dette er solgt.

4.1.2.1.1.3. Ønske om personlig brug

Udlejers ønske om dennes personlige brug af pågældende lejemål vil ligeledes som udgangspunkt være en tilstrækkelig begrundelse for en tidsbegrænsning, jf. blandt andet U.1996.461, hvorefter udlejers nuværende boligforhold sammenholdt med dennes ønske om at flytte ind i lejligheden samt familiens langvarige tilknytning til lejemålet medførte, at landsretten opretholdt tidsbegrænsningen overfor lejer, jf. LL § 80, stk. 3.

Er tidsbegrænsningen begrundet i det forhold, at udlejers nærmeste skal benytte lejemålet efter tidsbegrænsningens udløb, kan dette ligeledes være tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Ordet ”nærmeste” skal dog ikke forstås som omfattende enhver af udlejers familie-medlemmer, venner mv., men alene som omfattende slægtninge i op- eller nedadgående linje, eller andre personer, som udlejer har et ansvar overfor eller et tilknytningsforhold til⁴³. Er begrundelsen for en tidsbegrænsning, at en søskende til udlejer skal benytte lejemålet, er der ikke tale om en slægtning i op- eller nedadgående linje, men en sådan tidsbegrænsning vil som udgangspunkt blive opretholdt med henvisning til tilknytningsforholdet, såfremt begrundelsen i øvrigt er reel. Tilsvarende gør sig gældende for svigerforældre m.fl.

Mere usikkert er det, hvis udlejer er et selskab eller en anden juridisk person, der har begrundet tidsbegrænsningen med det forhold, at udlejer ved tidsbegrænsningens udløb selv ønsker at benytte det lejede. Dette skyldes at en juridisk person som udgangspunkt ikke kan bebo et lejemål, hvilket blandt andet fremgår af LL § 83, stk. 1, litra a, jf. § 84 litra a, hvorefter det er en betingelse for udlejers opsigelse af lejemålet, at udlejer *selv* skal bebo det lejede. At en juridisk person ikke kan bebo et lejemål fremgår da også af Niels Grubbe & Hans Henrik Edlunds fremstilling Boliglejeret, side 331. Dog kan det ikke heraf udledes, at en sådan tidsbegrænsning aldrig vil blive opretholdt, idet afgørende må være en konkret vurdering af sagens nærmere omstændigheder, herunder om tidsbegrænsningen i et eller andet omfang har betydning for driften af den juridiske person og således ikke blot er udtryk for varetagelse af hensyn til ejerkredsens personlige forhold. Se U.1991.616Ø, der tillige er omtalt under afsnit 4.1.

U.1991.616 Ø – Ifølge en lejekontrakt ophørte lejemålet uden opsigelse to år senere. Baggrunden var, at det udlejende selskabs indehaver selv ønskede at benytte lejemålet på dette tidspunkt.

⁴³ Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 27

I afgørelsen er udlejer en juridisk person, herunder et anpartsselskab. Ligesom der i sagen ikke tages stilling til spørgsmålet om præceptiviteten i LL § 80, stk. 3, jf. afsnit 4.1, tages der ej heller stilling til spørgsmålet om udlejers status som juridisk person, idet det tidsbestemte vilkår tilsidesættes i medfør af tidl. BRL § 5, stk. 4 (nuværende BRL § 5, stk. 8). Det fremgår dog, at huslejenævnet i sin afgørelse af 17. august 1989 lagde vægt på, at udlejer var et anpartsselskab og ikke en fysisk person. Endvidere udtales det, at ”*En oplysning om, at indehaveren af anpartsselskabet selv ønsker at bebo netop lejligheden Nørrebrogade 35. 1. sal fra den 1. januar 1990 næppe tillægges afgørende betydning*”. Det havde således på flere punkter været interessant, om afgørelsen var løst ud fra LL § 80, stk. 3 og ikke daværende BRL § 5, stk. 4, idet såvel spørgsmålet om præceptivitet som spørgsmålet om den juridiske persons begrundelse netop vedrører LL § 80, stk. 3.

En tidsbegrænsning med den begrundelse, at udlejer selv ønsker at bruge lejemålet, kan siges at være et alternativ til LL § 83, stk. 1, litra a, hvorefter udlejer – som undtagelse til det legale uopsigelighedsprincip – kan opsiges lejer, når udlejer selv ønsker at benytte det lejede. Dette skal dog ske med 1 års varsel, jf. LL § 86, stk. 2. Fordelen ved i disse tilfælde at aftale en tidsbegrænsning, fremfor at opsiges iht. til LL § 83, stk. 1, litra a er således, at udlejer ikke skal iagttage noget varsel, idet et sådant er indeholdt i den aftalte tidsbegrænsning. Endvidere er det en fordel ved tidsbegrænsningen, at denne alene er betinget af en tilstrækkelig begrundelse, hvilket udlejers ønske om personligt brug som udgangspunkt vil være. Derimod er der en række betingelser, der skal være opfyldt, førend der kan ske opsigelse efter LL § 83, stk. 1, litra a, jf. LL § 84.

På baggrund heraf kan det således udledes, at en aftalt tidsbegrænsning, begrundet i udlejers ønske om dennes personlige brug af lejemålet, som oftest vil være at foretrække, fremfor at følge proceduren for opsigelse efter LL § 83, stk. 1, litra a, jf. §§ 84, 85 og 86, stk. 2.

4.1.2.1.1.4. Ombygning af ejendom

En tidsbegrænset lejeaftale vil formentlig også blive opretholdt, såfremt tidsbegrænsningen skyldes, at udlejer realistisk overvejer i den nærmeste fremtid at ombygge ejendommen i væsentligt omfang. Der foreligger dog ikke retspraksis på dette område, men retsstillingen er behandlet af Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund i fremstillingen Boliglejeret⁴⁴.

Det må antages, at betingelsen om væsentlig ombygning skal være opfyldt, således at der er tale om en større ombygning, der direkte nødvendiggør lejers fraflytning.

Uagtet den manglende retspraksis vedrørende ombygning kan der dog henvises til GD.1994/19 vedrørende omdannelse, hvorefter der ikke skete tilsidesættelse af en aftalt tidsbegrænsning, der var begrundet i det forhold, at udlejer havde til hensigt at omdanne en udlejningsejendom til en andelsboligforening. Tilsvarende opretholdelse af tidsbegrænsningen må således gøre sig gældende for vilkår begrundet i ønsket om ombygning af ejendommen.

4.1.2.1.2. Tidsbegrænsningens tilsidesættelse

4.1.2.1.2.1. Omgåelse af lejelovens grundlæggende principper

En tidsbegrænsning vil utvivlsomt blive tilsidesat, såfremt udlejer alene har gjort lejeaftalen tidsbegrænset for herved at reservere sig muligheden for at komme af med lejer eller for at

⁴⁴ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 384

ændre aftalevilkårene. Er dette tilfældet, således at udlejer ikke i øvrigt har andre begrundelser for tidsbegrænsningen, end blot ”at se lejer an”, vil denne blive tilsidesat, jf. LL § 80, stk. 3.

I afgørelsen U.1943.231 H var et lejemål adskillige gange udlejet tidsbegrænset, herunder ved kortvarige tidsbegrænsninger, således at udlejer ved hver aftaleindgåelse betingede sig en forhøjet husleje, som lejeloven ikke ville give udlejeren adgang til, såfremt der var tale om ét og samme lejeforhold. En sådan omgåelse ved anvendelse af tidsbegrænsede lejeaftaler blev ikke tilladt.

Selve forlængelserne i sagen er der som sådan intet til hinder for, men det er derimod de ikke eksisterende beskyttelsesværdige begrundelser herfor, der får betydning for sagens udfald.

Baggrunden for at tilsidesættelse utvivlsomt vil ske i disse tilfælde er, at der i modsat fald vil være mulighed for at omgå de væsentligste principper bag lejeloven, nemlig det legale uopsigelsesprincip og princippet om maksimering af lejens størrelse. Såfremt der bestod en adgang til en sådan aftaleindgåelse, ville de fleste udlejere indgå tidsbegrænsede lejeaftaler, således at de – i de tilfælde hvor lejeloven ikke i det konkrete tilfælde hjemler opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen – havde en mulighed for at komme af med lejere eller således at de herved kunne ændre vilkårene for aftalen, uden dette i øvrigt er hjemlet.

Selvom der ikke teoretisk set foreligger et krav om, at begrundelsen for tidsbegrænsningen skal være angivet i lejekontrakten, hænger det i afsnit 4.1.2 omtalte de facto begrundelseskrav sammen med, at man frygter, at der i mangel af dokumenteret begrundelse, reelt set er tale om en sådan situation, hvor udlejer blot reserverer sig muligheden for at komme af med lejer. Har udlejer ikke løftet sin bevisbyrde mht. begrundelsen, består der således en formodning for, at formålet med tidsbegrænsningen alene er omgåelse af lovens regler.

Tilsvarende omgåelseshensyn er da også årsag til, at en deponeret opsigelse – hvor lejer samtidig med underskriften af lejekontrakten tillige underskriver en opsigelse – ej heller bør tillægges retsvirkning i overensstemmelse med dens indhold. Har man som udlejer ikke en tilstrækkelig begrundelse for at skrive en tidsbegrænsning ind i lejekontrakten, er man henvist til at udleje på almindelige lejelovsvilkår eller direkte undlade at udleje. Vælger udlejer at benytte sig af fremgangsmåden med en deponeret opsigelse, er der de facto tale om en tidsbegrænsning og da betingelserne herfor ikke er opfyldt og da der er tale om omgåelse af lovens regler, vil gyldigheden kunne anfægtes, jf. principperne i LL § 80, stk. 3 og ordlyden i AFTL § 36.

4.1.2.1.2.2. Lejers forhold

En tidsbegrænsning vil ligeledes blive tilsidesat af boligretten, såfremt den er begrundet i lejers forhold. Dette skyldes, at det udtrykkeligt fremgår af LL § 80, stk. 3, at tidsbegrænsningen netop skal være begrundet i *udlejers* forhold, for at denne opretholdes ift. lejer. En tidsbegrænsning begrundet i lejers forhold var der tale om i U.2004.1190 V.

U.2004.1190V - Baggrunden for tidsbegrænsningen var, at udlejer ønskede at udleje lejligheden til handicappede med behov for hjælpemidler. Da tidsbegrænsningen ikke på tidspunktet for aftalens indgåelse var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, men i eventuelle fremtidige lejers forhold, kunne den tilsidesættes efter LL § 80, stk. 3.

Afgørelsen er således udtryk for, at tidsbegrænsninger alene opretholdes overfor lejer, hvis der er særlige hensyn at tage til udlejer i form af et konkret begrundet behov for en tidsbegrænsning. Er tidsbegrænsningen derimod begrundet i eventuelle fremtidige lejerers forhold, vil denne ikke blive opretholdt, idet LL § 80, stk. 3 netop er udtryk for, at de aktuelle lejerers forhold – i sådanne situationer – vejer tungere end eventuelle fremtidige lejerers forhold.

Der findes ingen lovregulering vedrørende den situation, hvor lejer ønsker, at et tidsbestemt vilkår indføres i lejekontrakten. Grunden til at situationen sjældent vil være aktuel og en lovregulering herom ej heller relevant er, at lejer i forvejen har adgang til selv at beslutte, hvornår han ønsker at opsige lejemålet, medmindre der iht. den konkrete lejeaftale er aftalt en uopsigelighed i en nærmere angivet periode. Lejer har altså – i modsætning til udlejer – som udgangspunkt opsigelsesret, jf. LL § 81.

4.1.2.1.2.3. Oprindelig begrundelse ikke længere aktuel

Endvidere kan en aftalt tidsbegrænsning tilsidesættes, såfremt begrundelsen ikke længere er aktuel, herunder f.eks. hvis udlejer opgiver det, som i det konkrete tilfælde var begrundelsen for tidsbegrænsningen eller såfremt der sker en udvikling, som udlejer ikke har indflydelse på, men som medfører, at begrundelsen for tidsbegrænsningen ikke længere er aktuel. At der i førstnævnte tilfælde sker tilsidesættelse, fremgår af U.2004.712Ø.

U.2004.712 Ø – S, der var bosiddende i udlandet, købte ultimo 1970erne en ejerlejlighed, idet hun ønskede at have et sted at bo, når hun var i Danmark. Hun påtænkte senere at vende tilbage til landet. Lejligheden blev udlejet tidsbegrænset for 2 år ad gangen. I 1996 blev den udlejet til H og i 1998 til Hs samlever L. I 1997 tilbød H at købe lejligheden, hvilket S afslog af prismæssige grunde. S solgte pr. 1.4.1999 lejligheden til U, der ønskede at bebo lejligheden efter udløbet af tidsbegrænsningen i 2000. Tidsbegrænsningen blev ikke fundet rimelig begrundet i udlejers forhold, da det måtte antages, at S i hvert fald ved købstilbudet i 1997 havde opgivet at flytte ind i lejligheden, og tidsbegrænsningen blev derfor tilsidesat.

For så vidt angår L var forholdene ved aftalens indgåelse i 1998 altså årsag til tidsbegrænsningens tilsidesættelse, idet udlejer allerede inden denne (sidste) aftaleindgåelse havde opgivet at flytte ind i lejligheden, idet afslaget på at sælge ikke var begrundet i manglende ønske om salg, men derimod et afslag af prismæssige grunde. Den nye ejer kunne som følge heraf ej heller påberåbe sig den aftalte tidsbegrænsning, idet det som nævnt i afsnit 4.1.2.1 er forholdene ved udlejningstidspunktet, herunder aftalens indgåelse, der er afgørende.

At udlejers forhold kan ændre sig, således at udlejers begrundelse ikke længere er tilstrækkelig for efterfølgende tidsbestemte udlejninger, fremgår endvidere af den ovenfor nævnte afgørelse TBB.2000.444V. I sagen fandt landsretten, at tidsbegrænsningen var tilstrækkelig begrundet i den ufyldstgjorte panthavers forhold, idet denne ønskede at vente med at sælge til tab kunne undgås. Imidlertid – og afgørende for sagens resultat – havde panthaveren, som udlejer, ikke foretaget nærmere salgsundersøgelser ved flere på hinanden følgende udlejninger og da landsretten konstaterede, at tidsbegrænset genudlejning skete på et tidspunkt, hvor salg *uden* tab formentlig kunne være sket, blev tidsbegrænsningen tilsidesat, jf. LL § 80, stk. 3.

4.1.2.1.2.4. Efterfølgende ændringer

Er der derimod tale om *efterfølgende* ændringer, herunder ændringer i løbet af tidsbegrænsningen, rejser dette tillige spørgsmålet om aftalens tilsidesættelse. Det antages i den forbin-

delse, at der kan indtræde efterfølgende omstændigheder, der gør, at aftalen kan tilsidesættes, uagtet at det ovenfor er konstateret, at der er forholdene ved aftalens indgåelse, der er afgørende.

Dette kan blandt andet være tilfældet, hvor tidsbegrænsningen er indsat af udlejer, fordi han selv eller hans børn skal bruge ejendommen efter en nærmere bestemt periode, men hvor udlejer vælger at sælge denne inden udløbet af tidsbegrænsningen. Baggrunden for boligrettens tilsidesættelse i disse tilfælde er, at berettigelsen af tidsbegrænsningen med en vis rimelighed kan anfægtes efter aftalelovens § 36⁴⁵. Aftalelovens generalklausul – hvorefter aftaler og andre retshandler kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende – kan derfor finde anvendelse, hvis udlejer i løbet af tidsbegrænsningens løbetid ændrer planer, således at hans oprindelige baggrund for at gøre lejeaftalen tidsbegrænset, ikke længere gør sig gældende.

Det er af Anne Louise Husen og Tove Flygare i ”*Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*” på side 28 angivet, at sådanne efterfølgende omstændigheder forelå i U.2004.712Ø, omtalt i ovenstående afsnit 4.1.2.1.2.3.

Det skal dog bemærkes, at der i afgørelsen vel rettelig er tale om manglende tilstrækkelig begrundelse *allerede* ved aftalens indgåelse og således ikke først i løbet af tidsbegrænsningen, idet den sidste tidsbegrænsede udlejning – som er afgørelsens tvist – må være at betragte separat. Dette ændrer dog ikke på resultatet, men alene på begrundelsen herfor.

En anden interessant problemstilling i denne sammenhæng vedrører den situation, hvor den oprindelige ejer/udlejer har udlejet en ejendom med en iht. LL § 80, stk. 3 tilstrækkelig begrundelse i dennes forhold, som *ikke* er et fremtidigt salg, men desuagtet – i lejeperioden – vælger at sælge ejendommen. Køberen regner med at kunne flytte ind ved tidsbegrænsningens udløb og spørgsmålet er herefter, hvorvidt vedkommende kan succedere i den oprindelige ejers/udlejers retsstilling. I modsætning til ovenstående U.2004.712Ø er der således tale om en lejekontrakt indeholdende en tidsbegrænsning, der er tilstrækkeligt begrundet i den tidligere ejers/udlejers forhold.

I sådanne situationer vil tidsbegrænsningen ligeledes blive tilsidesat, jf. det ovenfor anførte om efterfølgende omstændigheder, herunder aftalelovens § 36. Tilsidesættelsen medfører, at køber overtager forpligtelserne overfor lejer, herunder lejeaftalen på lejelovens almindelige opsigelsesvilkår, idet vedkommende ikke får bedre ret end dennes overdrager og idet lejeaftalen er beskyttet ved succession på udlejersiden.

Man kan derfor sige, at køber sådan set succederer i den oprindelige udlejers ret, men dog alene i de rettigheder, som den oprindelige udlejer reelt set har, hvilket i denne situation ikke vil være rettigheder iht. den tidsbegrænsede lejeaftale, da denne netop er tilsidesat på baggrund af efterfølgende omstændigheder. En tilsidesættelse i forholdet mellem lejer og den oprindelige udlejer får således tilsvarende virkning i forholdet mellem lejer og køber.

Da det som nævnt ikke er en betingelse, at begrundelsen for tidsbegrænsningen fremgår af lejeaftalen, må det anbefales, at det af købsaftalen fremgår, at aftalen er betinget af, at ejendommen overtages fri for lejemål, således at der i modsat fald er tale om retlige og hævebe-

⁴⁵ Anne Louise Husen & Tove Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, side 27-28

grundende mangler. Spørgsmålet om overtagelse af lejemål er da også behandlet i den almindelige standardkøbsaftale⁴⁶, herunder afsnit 5 vedrørende ejendommens fysiske forhold.

4.1.2.1.3. Forudberegneligheden

Selvom ovenstående analyse af retspraksis kan virke ligetil og utvetydig, består der i praksis ikke en fuldstændig klarhed omkring begrebet ”udlejers forhold”, om end denne med tiden er blevet mere klar. Når en udlejer indgår en tidsbegrænset lejeaftale, løber han dog i et vist omfang risikoen for at dennes tilsidesættes, herunder tager en chance ift. tidsbegrænsningens opretholdelse.

Baggrunden for denne uklarhed og tvetydighed er, at størstedelen af den righoldige retspraksis på området er begrundet i sagernes *konkrete* omstændigheder, hvorfor afgørelserne ikke uden en vis betænkelighed er sammenlignelige og hvorfor præjudikatsværdien påvirkes heraf.

Der hersker ikke tvivl om, at en tidsbegrænset lejeaftale begrundet i f.eks. ønsket om fremtidigt salg, kan være en tilstrækkelig begrundelse i udlejers forhold, hvis udlejer har foretaget behørigte salgsundersøgelser mv. Sidstnævnte er dog blandt andet udtryk for sagernes konkrete karakter.

Endelige er bevisbyrden for en ifølge loven tilstrækkelig begrundelse udlejers, hvorfor udlejer altid bærer risikoen for, ikke at kunne bevise begrundelsen for tidsbegrænsningen.

Denne delvise uklarhed omkring hvad der konkret kan karakteriseres som værende udlejers forhold, medfører en lavere forudberegnelighed. LL § 80, stk. 3 har således – ligesom en lang række andre lovbestemmelser – ikke en sådan præcisionsgrad, at aftalens parter fuldstændig kan forudberegne deres retsstilling. Da udlejers forhold kan være mange, bør det omvendt ikke være gældende ret (de lege ferenda) på lejeområdet, at denne udformes som en udtømmende bestemmelse. Begge situationer er derfor forbundet med en række problemstillinger og fra lovgivers side har man valgt, at bestemmelsen bør være udformet på en sådan måde, at den til en vis grad er på bekostning af forudberegneligheden.

Problemstillingen vedrørende manglende forudberegnelighed – som f.eks. denne – er behandlet af blandt andre sociologen Max Weber (1864 – 1920), der sonderer mellem formel og materiel rationalitet, hvor *formel rationalitet* fremkommer ved præcise detaljerede bestemmelser, der anvendes efter objektive og klart definerede principper, herunder med fuldtud kalkulerbare afgørelser som mål. I modsætning hertil står den *materielle rationalitet*, der er domineret af generelle principper, som udtrykker samfundets afgørende værdier, som domstolene bestræber sig på at realisere gennem de enkelte afgørelser⁴⁷. Ifølge Max Weber er den formelle retsform klart overlegen samt bedst i stand til at løse opgaver på en hensigtsmæssig måde, ligesom denne retsform bedst tilfredsstiller brugernes krav på retssikkerhed og forudberegnelighed⁴⁸. Max Weber er grundlæggende af den opfattelse, at samfundet skal tilstræbe den højeste grad af forudberegnelighed.

Det må antages at LL § 80, stk. 3 indtager en placeringen i mellem disse to former for rationalitet, idet det i bestemmelsen dog er angivet, at der sker tilsidesættelse, såfremt tidsbe-

⁴⁶ Standardkøbsaftale autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

⁴⁷ Jørgen Dalberg-Larsen, Lovene og livet - En retssociologisk grundbog, side 74

⁴⁸ Jørgen Dalberg-Larsen, Lovene og livet - En retssociologisk grundbog, side 76

grænsningen ikke er begrundet i udlejers forhold, dog uden nogen nærmere definition af udlejers forhold.

Med en egentlig definition af udlejers forhold, ville der utvivlsomt bestå en højere grad af forudberegnelighed, men idet dette som nævnt ikke er hensigtsmæssigt, må det antages, at nugældende lovregulering med LL § 80, stk. 3 er udtryk for den højest *mulige* grad af forudberegnelighed. Dette ændrer dog ikke ved, at der i praksis hersker en vis usikkerhed blandt udlejere omkring, hvornår, hvordan og under hvilke betingelser en tidsbegrænsning er sikker nok til at blive opretholdt ved en prøvelse i retten, såfremt vilkåret anfægtes af lejer.

4.1.3. Boligreguleringslovens § 5, stk. 8

Foruden tilsidesættelse efter reglerne i LL § 80 kan der tillige ske tilsidesættelse af en aftalt tidsbegrænsning efter reglen i BRL⁴⁹ § 5, stk. 8, såfremt der konkret er tale om et lejemål i en ejendom, hvor BRL kap. II-IV er gældende⁵⁰. Af bestemmelsen fremgår, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller et lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuld for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

At bestemmelsen hjemler tilsidesættelse af tidsbestemte lejevilkår følger af Karnovs note 61 til bestemmelsen, idet det heri er anført, at en tidsbegrænsning af et lejemål ofte vil være et mere byrdefuldt vilkår. Endvidere følger det af en ordlydsfortolkning af bestemmelsen, idet en tidsbegrænsning er et lejevilkår.

Bestemmelsen – der efter sin karakter er præceptiv⁵¹ – sikrer således, at en enkelt lejer ikke efter en helhedsbedømmelse pålægges mere byrdefulde vilkår end andre lejere i ejendommen.

Bestemmelsen er dog ikke et værn mod forskellige vilkår i ejendommens forskellige lejemål, men derimod en regel der skal sikre, at et mere vidtgående vilkår netop modsvares/opvejes af et mere gunstigt og for lejer fordelagtigt vilkår, f.eks. en lavere leje. Der skal altså ske en form for kompensation, idet f.eks. en lejerreduktion vil kunne medføre, at eksempelvis et tidsbegrænset lejemål efter en samlet bedømmelse *ikke* anses for værende mere byrdefuldt, hvorfor tilsidesættelse ikke vil være mulig efter BRL § 5, stk. 8, men alene kan ske efter LL § 80, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

Tidsbegrænsningen anses med andre ord for at være et mere byrdefuldt vilkår, der i boliglejemål omfattet af BRL sædvanligvis vil medføre en lavere leje end i tilsvarende lejemål uden tidsbegrænsning, herunder med henblik på iagttagelse af bestemmelsens indhold, der er udtryk for en lejeretlig lighedsregel.

Ligesom ved tilsidesættelse efter LL § 80, stk. 3 er det ved tilsidesættelse efter BRL § 5, stk. 8 forholdene ved aftalens indgåelse, der er afgørende. Da bevisbyrden for at der foreligger mere byrdefulde vilkår påhviler lejer, må lejer således bevise, at sådanne vilkår forelå på

⁴⁹ Lov om midlertidig regulering af boligforholdene

⁵⁰ BRL kap. II-IV er gældende i kommuner med huslejeregulering, jf. lovens §§ 1-2 og i ejendomme der ikke er undtaget i medfør af BRL § 4, hvorefter reglerne bl.a. ikke gælder i de såkaldte småhuse og 80 %'s ejendomme, jf. Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 384-385.

⁵¹ Jf. bl.a. U.1991.616Ø hvor en tidsbegrænsning blev tilsidesat efter dagældende BRL § 5, stk. 4, uagtet at lejer ifølge aftale med udlejer frafaldt at påberåbe sig at gøre gældende, at tidsbegrænsningen burde tilsidesættes

tidspunktet for aftalens indgåelse. At dette tidspunkt er afgørende fremgår udtrykkeligt af BRL § 5, stk. 8 samt af retspraksis, herunder blandt andet TBB.2002.31 og TBB.2006.593.

TBB.2002.31 – Efter fredning af en større udlejningsejendom med 241 beboelseslejemål sluttede ejeren i 1997 at søge ejendommen udstykket i ejerlejligheder og indgik derefter alle nye genudlejninger – ved domsforhandlingen i byretten i alt 45 – på tidsbegrænsede kontrakter. Udstykningen i ejerlejligheder blev afsluttet i 2000, og ledige lejligheder blev herefter sat til salg. Der forelå da indsigelse mod tidsbegrænsningen fra 20 lejere. Ejendommen var omfattet af BRL kap. 2, og vilkåret om tidsbegrænsning blev tilsidesat efter den dagældende BRL § 5, stk. 4 (nu stk. 8), da vilkårene for de tidsbegrænsede lejeaftaler efter en samlet bedømmelse var mere byrdefulde end de vilkår, der gjaldt de øvrige lejere. *Et vilkår om refusion af 20 pct. af den erlagte leje ved fraflytning førte ikke til en ændret vurdering, allerede fordi den økonomiske kompensation ikke havde virkning under lejemålets beståen.*

TBB.2006.593 – L fik ikke ved lejemålets indgåelse nogen økonomisk kompensation for vilkåret om tidsbegrænsning. Ejendommen indeholdt bl.a. 12 boliglejemål, der var omfattet af omkostningsbestemt leje, og under en sag rejst af L efter BRL § 15 tilsidesatte huslejenævnet tidsbegrænsningen i medfør af BRL § 5, stk. 8, og L fraflyttede derfor ikke ved tidsbegrænsningens ophør. *Udlejer anlagde sag mod L med påstand om fraflytning, subsidiært mod en lejerreduktion på 10 % i hele lejemålets løbetid. Landsretten fastslog, at der ikke var oplyst sådanne særlige omstændigheder ved lejemålets indgåelse, der kunne fratage L retsbeskyttelsen efter den præceptive bestemmelse i § 5, stk. 8. Lejerreduktionen kunne ikke føre til en ændret vurdering allerede fordi, den ikke havde haft virkning under lejemålets beståen.*

Retspraksis er således i overensstemmelse med ordlyden af BRL § 5, stk. 8, hvorfor efterfølgende tilbud fra udlejer om lejerreduktion – sågar med tilbagevirkende kraft – ikke ændrer på vurderingen. Havde udlejerne i ovenstående sager derimod *i lejekontrakten* indføj et vilkår om huslejerreduktion som følge af tidsbegrænsningens karakter som værende et mere byrdefuldt vilkår, ville dommene formentlig være faldet ud til de respektive udlejeres fordel.

4.1.3.1. Bevisbyrdespørgsmålet

Der ses ikke at være tvivl omkring, at ovenfor nævnte bevisbyrde ift. BRL § 5, stk. 8 påhviler lejer, herunder alene lejer, idet ej heller huslejenævnet er forpligtet til af egen drift at indhente oplysninger med henblik på at konstatere, om lejevilkårene er mere byrdefulde end for andre lejemål i ejendommen, jf. TBB.2000.201B.

Det er i den forbindelse interessant, at bevisbyrden for at der foreligger en iht. LL § 80, stk. 3 tilstrækkelig begrundelse, derimod er udlejers, jf. afsnit 4.1.2. Kan udlejer ikke løfte sidstnævnte bevisbyrde, vil tidsbegrænsningen kunne tilsidesættes, jf. LL § 80, stk. 3. Der forekommer med andre ord en bevisbyrdeforskel mellem disse to bestemmelser.

Udgangspunktet i den almindelige ugyldighedslære er, at den der vil gøre gældende, at en aftale er ugyldig, skal bevise/godtgøre dette. Dette udgangspunkt fastholdes da også efter BRL § 5, stk. 8, men fraviges som nævnt for så vidt angår LL § 80, stk. 3.

Ift. LL § 80, stk. 3 bryder udlejer først og fremmest med lejelovens udgangspunkt, ved at indføre et tidsbestemt vilkår i en lejekontrakt. Dette gør udlejer for så vidt også, når han skriver et mere byrdefuldt vilkår ind i kontrakten, idet boligreguleringslovens regler også hviler på et lighedsprincip. Den afgørende baggrund for denne bevisbyrdeforskel må derfor antages at være, at netop udlejer er nærmest til at kende dennes forhold, hvorfor det ikke kan pålægges lejer at bevise, hvad udlejers reelle intention har været. På baggrund heraf må bevisbyrdeplaceringerne antages for værende korrekt.

Det forhold, at en lejer i forbindelse med en boligsretssag ofte gør gældende, at udlejers forhold ikke foreligger, herunder f.eks. henviser til en fast tendens til tidsbegrænsede vilkår fra udlejers side mv., ændrer ikke ved den egentlige bevisbyrdeplacering efter LL § 80, stk. 3.

4.1.3.2. Kompetencespørgsmålet

Ved tilsidesættelse i medfør af LL § 80, stk. 3 fremgår det udtrykkeligt af bestemmelsens ordlyd, at kompetencen til at tilsidesætte en tidsbegrænsning, der ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, tilkommer *boligretten*. Boligretten er vedrørende dette spørgsmål enekompetent, jf. LL §§ 106 og 107, idet tvisten ikke er angivet i LL § 106, hvorfor tvisten ifølge LL § 107, stk. 1, 1. pkt. skal indbringes for boligretten som 1. instans. Når det derimod skal vurderes, om der er hjemmel til at tilsidesætte en tidsbegrænsning i medfør af BRL § 5, stk. 8, er det derimod de iht. lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn, der er kompetente, jf. BRL § 15.

Stringent medfører dette, at alene boligretten har kompetence til at foretage en vurdering af, hvorvidt tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold samt at huslejenævnet alene kan tage stilling til spørgsmålet om mere byrdefulde vilkår. At huslejenævnet formelt set ikke kan foretage vurderingen om tidsbegrænsningens begrundelse, ses imidlertid ikke at komme til udtryk i praksis.

Dette skyldes, at huslejenævnet ikke kan undlade at foretage en vurdering af tidsbegrænsningens begrundelse, idet denne er af væsentlig betydning ift. anvendeligheden af netop BRL § 5, stk. 8⁵². Der sondres i den forbindelse i mellem en række situationer, jf. følgende.

Foreligger der for nævnet en tvist, der vedrører tilsidesættelse af et tidsbestemt vilkår, som er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold efter LL § 80, stk. 3, og som udlejer – ved aftalens indgåelse – reelt har kompenseret lejer for, idet der konkret er tale om et mere byrdefuldt vilkår, vil bestemmelsen i BRL § 5, stk. 8 ikke være anvendelig.

Er der tale om en tvist vedrørende en tidsbegrænsning, der ligeledes er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, men hvor udlejer derimod *ikke* har kompenseret lejer for det mere byrdefulde vilkår, er det i teorien anført, at lejen bør nedsættes skønsmæssigt, fremfor en af huslejenævnet foretaget tilsidesættelse af tidsbegrænsningen i medfør af BRL § 5, stk. 8.

I ovenstående to tilfælde, hvor tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, finder BRL § 5, stk. 8 med andre ord ikke anvendelse som hjemmel for vilkårstilsidesættelse, men får ”alene” en betydning for huslejens størrelse i sidstnævnte tilfælde. Af den grund er det som nævnt nødvendigt for huslejenævnet – med henblik på klarlæggelse af bestemmelsens anvendelsesområde – at undersøge, hvorvidt tidsbegrænsningen er velbegrundet, uagtet at der reelt tilkommer boligretten en enekompetence hertil, jf. LL § 106 og 107.

Foreligger der i et konkret tilfælde *ikke* et mere byrdefuldt vilkår, idet der f.eks. er tale om et i ejendommen almindeligt vilkår, er bestemmelsen i sagens natur ikke anvendelig.

På baggrund af ovenstående kan det således konkluderes, at BRL § 5, stk. 8 alene giver adgang for tilsidesættelse af et tidsbestemt vilkår, når dette *ikke* er begrundet i udlejers forhold og når udlejer ikke har kompenseret lejer for det mere byrdefulde vilkår. Det synes på bag-

⁵² Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 385

grund heraf interessant at undersøge, hvorvidt bestemmelsen i BRL § 5, stk. 8 har en væsentlig selvstændig betydning, herunder et selvstændigt – og ift. LL § 80, stk. 3 afvigende – indhold.

Uagtet at der er tale om to forskellige retsregler, der således medfører forskellige begrundelser for tilsidesættelse, er det ovenfor konstateret, at BRL § 5, stk. 8 alene anvendes til at tilsidesætte en tidsbegrænsning, hvis denne ikke er tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold. Vilkaaret vil derfor i denne situation, allerede kunne tilsidesættes med henvisning til LL § 80, stk. 3. Dette moment taler for, at BRL § 5, stk. 8 – når det mere byrdefulde vilkår er en tidsbegrænsning – til en vis grad er illusorisk, fordi der netop forefindes øvrig lovhjemmel ift. tilsidesættelsen, herunder bestemmelsen i LL § 80, stk. 3, der må antages at være hovedbestemmelsen for tidsbegrænsningers tilsidesættelse.

At bestemmelsen dog reelt set *har* en selvstændig betydning og ikke er fuldstændig illusorisk ses såvel materielt som processuelt.

Det materielle indhold ses først og fremmest ved, at bestemmelsen – uagtet ovenstående – har betydning ift. huslejens størrelse, herunder også i de tilfælde hvor tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet. Selvom bestemmelsen i et vist omfang regulerer et område, der allerede er omfattet af LL § 80, stk. 3, har bestemmelsen naturligvis også den betydning, at denne kan anvendes supplerende/subsidiært til LL § 80, stk. 3. Endelig anvendes bestemmelsen på andre aftalevilkår end tidsbegrænsninger.

Bestemmelsens processuelt selvstændige indhold kommer til udtryk ved, at det er huslejenævnet, der er 1. instans for så vidt angår tvister vedrørende BRL § 5, stk. 8, hvorimod boligretten er 1. instans, når tvisten henføres til LL § 80, stk. 3. Denne processuelle betydning har i øvrigt en vis materiel betydning, idet de juridiske vurderinger foretaget af henholdsvis huslejenævnet og boligretten ikke ses at være identiske.

Også når det mere byrdefulde vilkår er en aftalt tidsbegrænsning, der tillige suppleres af yderligere lovregulering, har BRL § 5, stk. 8 således et selvstændigt indhold. Desuagtet kan det virke bemærkelsesværdigt, at BRL § 5, stk. 8 alene medfører tilsidesættelse, hvis tidsbegrænsningen ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, hvilket dog skyldes, at det ikke har været hensigten, at der skulle være uoverensstemmelse mellem retsvirkningerne af BRL § 5, stk. 8 og LL § 80, stk. 3⁵³.

Vedrørende mere byrdefulde vilkår, jf. BRL § 5, stk. 8, herunder tidsbegrænsninger i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, jf. BRL § 4, stk. 5 tegner retspraksis følgende billede:

TBB.2006.593 – Ejendommen indeholdt bl.a. 12 lejemål, der var omfattet af omkostningsbestemt leje, og under en sag rejst af L efter BRL § 15 tilsidesatte huslejenævnet tidsbegrænsningen i medfør af BRL § 5, stk. 8.

TBB.2002.31 – I en udlejningsejendom med 241 beboelseslejemål blev 45 lejemål udlejet på tidsbegrænsede kontrakter. Ejendommen var omfattet af BRL kapitel 2, og tidsbegrænsningen blev tilsidesat efter dagældende BRL § 5, stk. 4 (nu stk. 8).

⁵³ Jf. motiverne til BRL § 5, stk. 8, i FT 1978-79, tillæg A, sp. 2594

U.1991.616Ø – I en ejendom med 7 boliglejemål blev et lejemål udlejet tidsbegrænset. Landsretten tilsidesatte vilkåret, der efter en samlet bedømmelse måtte anses for værende et mere byrdefyldt vilkår, end de lejevilkår der gjaldt for de øvrige lejere i ejendommen.

Bestemmelsen i BRL § 5, stk. 8 hjemlede dog ikke tilsidesættelse i TBB.1998.277, uagtet at ét lejemål i en ejendom med 30 ejerlejligheder blev udlejet tidsbegrænset, idet landsretten lagde vægt på, at de øvrige lejemål var indgået, før ejendommen blev udstykket i ejerlejligheder, og at der siden skete salg af ledigblevne lejligheder. Efter en samlet bedømmelse fandtes tidsbegrænset således ikke at kunne tilsidesættes med den begrundelse, at lejevilkåret var mere byrdefuldt end de vilkår, som gjaldt for de øvrige lejere i ejendommen.

Selvom BRL § 5, stk. 8 og LL § 80 er to forskellige bestemmelser, der fordrer to forskellige vurderinger, kan BRL § 5, stk. 8 ikke læses alene, idet den som anført i et vist omfang må sammenholdes med LL § 80. På trods heraf – og jf. ovenstående – ér BRL grundlæggende udtryk for en *yderligere* lejerbeskyttelse, end den der allerede fremgår af LL, hvorfor det er fordelagtigt at være lejer i et lejemål reguleret af BRL.

4.2. Opsigelse af lejeaftalen i lejeperioden

De mest almindelige ophørsgrunde for lejeaftaler er henholdsvis opsigelse og udløb af en tidsbegrænset lejeaftale.⁵⁴ Opsigelse og tidsbegrænsede lejeaftaler er i almindelighed ikke to begreber der er forbundet med hinanden, idet det følger af LL § 80, stk. 1, 1. pkt., at en tidsbestemt lejeaftale ophører *uden* opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Dog kan der imidlertid være visse uklarheder forbundet med spørgsmålet om, hvorvidt en tidsbegrænset lejeaftale kan opsiges i selve lejeperioden.

I nordisk ret gælder en deklatorisk regel om, at der er adgang til at opsiges et vedvarende kontraktsforhold, selv om adgangen til opsigelse ikke er hjemlet ved lov eller kan anses for indeholdt i aftalen, såfremt der er tale om en kontrakt indgået for et ikke nærmere fastlagt tidsrum⁵⁵. Endvidere regulerer LL spørgsmålet om opsigelse af sådanne aftaler. Hvorvidt en sådan adgang består ved tidsbegrænsede lejeaftaler – der modsat ér indgået for et nærmere fastlagt tidsrum – er udtrykt i LL § 80, stk. 1, 2. pkt., hvoraf følgende fremgår:

”Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.”

Ifølge bestemmelsens ordlyd kan den tidsbestemte lejeaftale således som udgangspunkt ikke opsiges i lejeperioden, idet den deklatoriske regel er uopsigelighed. En sådan aftale vil derfor ofte, men ikke nødvendigvis altid blive fortolket som uopsigelig, idet der dog omvendt ikke gælder en almindelig obligationsretlig regel om, at kontrakter begrænsede i tid skal fortolkes som uopsigelige⁵⁶.

Udgangspunktet om uopsigelighed for tidsbestemte lejeaftaler følger til dels også af LL § 81, hvoraf fremgår, at såfremt lejeaftalen *ikke* er indgået for et bestemt tidsrum, eller når det *ikke* kan oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt, kan lejer opsiges lejeaftalen samt ligeledes det faktum, at lejelovgivningen ikke indeholder præceptive regler, der er til hinder for at aftale uopsigelighed.

⁵⁴ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 312

⁵⁵ Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2006.296 af lektor lic.jur. Hans Henrik Edlund

⁵⁶ TBB.2007.458: Lejers førtidige afbrydelse af uopsigelige lejeaftaler af professor, lic.jur., Hans Henrik Edlund.

Dog fraviges udgangspunktet i LL § 80, stk. 1, 2. pkt., hvis der foreligger en konkret modstående aftale eller hvis en af parterne misligholder aftalen, jf. nærmere herom i afsnit 4.2.2 og 4.2.3.

4.2.1. Uopsigeligheden

Det må antages, at udgangspunktet om uopsigelighed harmonerer med aftalens særegne karakter. Dette først og fremmest fordi udlejer netop har et behov for at udleje lejemålet i den aftalte periode og ikke i almindelighed vil have et behov for at opsiges lejemålet, da udlejers formål med tidsbegrænsningen jo netop indtræder og imødeses ved tidsbegrænsningens ophør. Tilsvarende har lejer i almindelighed ej heller et behov for at opsiges lejeaftalen i den tidsbestemte lejeperiode, idet lejer jo – i modsætning til ved tidsbegrænsede lejeaftaler – på tidspunktet for aftalens indgåelse må antages, at have indrettet sig efter at skulle bebo lejemålet i den aftalte periode.

Et yderligere hensyn der er at tage til udlejere i sådanne situationer er, at det kan være vanskeligt at udleje lejemålet i den resterende del af den tidsbestemte periode, henset til at udlejer jo netop ikke har interesse i at udleje i længere tid end oprindeligt aftalt, medmindre en forlængelse tillige kan begrundes i udlejers forhold.

At det kan være svært at udleje lejemålet i den resterende – og typisk kortvarige – periode, fremgår af GD.2000.39, hvor et lejemål var tidsbegrænset fra den 01.05.1997 til den 30.04.1998. Lejer opsagde lejemålet den 11.07.1997. Lejer oplyste i den forbindelse udlejer navnene på to personer, der var villige til at indtræde i den konkrete lejeaftale. Udlejer ville dog ikke anerkende disse to foreslåede personer, som fremtidige lejere, hvorfor udlejer påbegyndte annoncering. Udlejer annoncerede efter lejere tre gange (i september og oktober) – dog uden held, hvorfor udlejer selv valgte at flytte ind i lejemålet. Udlejer fik medhold i sit krav på lejebetaling frem til den 01.04.1998, hvilket var tidspunktet for dennes indflytning, idet annonceringen fandtes at have været tilstrækkelig, henset til den resterende korte lejeperiode, der var mindre end 6 måneder⁵⁷. Lejers førtidige udtræden af lejeaftalen kan således få konsekvenser for lejer, jf. afsnit. 4.2.4.

Det er dog af Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund i fremstillingen Boliglejeret anført, at det mange steder *ér* muligt at få udlejet et lejemål, også selv om lejeperioden kun vil blive af kortere varighed.

Selvom et konkret retsforhold er omfattet af udgangspunktet om uopsigelighed, vil lejer kunne opsiges lejemålet, såfremt tidsbegrænsningen tilsidesættes, idet lejer netop som følge af en sådan tilsidesættelse bor på de såkaldte almindelige lejelovsvilkår, hvilket vil sige, at lejer nu omfattes af LL § 81. Tilsidesættelse af en tidsbegrænsning kan således også have denne retsvirkning som fordel, såfremt lejer ønsker at fraflytte lejemålet, uden herved at være pligtig at betale husleje i den tidsbegrænsede periode, men alene iht. behørig opsigelsesvarsel.

4.2.2. Aftalt opsigelsesadgang

Er der i et konkret tilfælde aftalt en adgang til opsigelse, fremgår det af LL § 80, stk. 1, 2. pkt., at opsigelsesadgangen herved er reguleret af aftalens indhold. Uagtet at der foreligger en sådan aftale om mulig opsigelsesadgang, er udlejers mulighed for at opsiges lejer dog fortsat

⁵⁷ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 378-379

begrænset af reglerne i LL, der bygger på det legale uopsigelighedsprincip. Lejer er derfor også i sådanne tilfælde beskyttet mod at blive opsagt på vilkårligt grundlag, idet en sådan vilkårlig opsigelse kan erklæres ugyldig i medfør af præceptivitetsbestemmelsen i LL § 92, der ikke tillader fravigelse af LL § 83 til skade for lejer⁵⁸.

Dette fremgår da også af afgørelsen TBB.2000.479Ø, hvor det netop i et tidsbegrænset lejemål var anført i lejekontrakten, at lejemålet kunne opsiges fra begge parter side med tre måneders varsel, såfremt den var begrundet i visse nærmere angivne forhold. Udlejer opsagde med henvisning til aftalen lejer med tre måneders varsel, hvilket ikke medførte udsættelsesforretningens fremme, idet LL § 83 som anført ikke gyldigt kan fraviges ved aftale. Da udlejer selv ønskede at bebo lejemålet, var han derfor henvist til at opsiges med et års varsel, jf. LL § 86, stk. 2.

Fra udlejers synspunkt er aftalen med andre ord ”alene” udtryk for, at de (begrænsede) muligheder der er for at opsiges lejer, finder anvendelse, hvis betingelserne herfor er opfyldt, idet aftalen derimod ikke giver adgang for yderligere opsigelse. En sådan aftale må vel derfor siges umiddelbart at være i lejers favør, da udlejer som anført fortsat er underlagt begrænsningerne i LL, hvorimod lejer har mulighed for at opsiges lejemålet, dog med behørig varsel.

Vedrørende sådanne aftaler består der en vis uklarhed omkring gyldighedskravene til aftalen om opsigelsesadgang, når den autoriserede typeformular anvendes. Er det i typeformular A, 8. udgave, herunder § 11 anført, at lejemålet er tidsbegrænset, samt at dette *kan* opsiges, er udlejer underlagt lejelovens legale uopsigelighedsprincip og lejer underlagt et opsigelsesvarsel på almindeligvis 3 måneder, jf. lejekontraktens § 2, herunder den fortrykte tekst. Dette giver ikke anledning til uklarheder. Visse uklarheder opstår derimod i de tilfælde, hvor det alene i lejekontraktens⁵⁹ § 11 er anført, at lejemålet er tidsbegrænset, men *ikke* hvorvidt det er opsigeligt eller uopsigeligt. Interessen samler sig i den forbindelse om, hvorvidt lejemålet er uopsigeligt i medfør af lejelovens deklaratoriske regel i § 80, stk. 1, 2. pkt., eller om den fortrykte opsigelsesadgang i typeformulærens § 2 går forud for lejelovens udgangspunkt.

Denne problemstilling er behandlet i TBB.2012.171Ø. Af § 11 i typeformulæren fremgik intet omkring opsigelsesadgangen, idet alene følgende var anført: ”*Lejemålet er aftalt til at være tidsbegrænset til 2 år. Lejeperioden er gældende fra 01.07.2008 og ophører derfor til fraflytning uden yderligere varsel pr. 30.06.2010.*”

I relation til lejers ønske om opsigelse fandt boligretten, at når det ikke udtrykkeligt i en tidsbegrænset lejekontrakt er anført, at lejemålet er uopsigeligt i lejeperioden, er lejers opsigelsesadgang efter kontraktens § 2 gældende, hvorfor lejer ifølge boligretten berettiget kunne opsiges lejemålet. Landsretten stadfæstede denne afgørelse, idet landsretten fandt, at lejekontraktens § 2 sammenholdt den manglende regulering i § 11 medførte, at lejelovens deklaratoriske regel om uopsigelighed herved var fraveget. Således lagt til grund præciserer landsretten, at man er bekendt med, at uopsigeligheden er det deklaratoriske udgangspunkt, uagtet at sagen ikke afgøres efter dette udgangspunkt. Det anføres i landsrettens begrundelse og resultat, at ovenstående gælder, uanset om vejledningen til typeformulæren var udleveret til lejer eller ej.

⁵⁸ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 378

⁵⁹ Med angivelse af lejekontrakt forudsættes vedrørende denne problemstilling, at der anvendes den autoriserede typeformular, hvor særlige vilkår anføres i § 11.

I GD.2012/104 B kom boligretten dog frem til det modsatte resultat, idet lejer i en tilsvarende situation ikke kunne opsigte lejemålet før tidsbegrænsningens udløb, da udgangspunktet i LL § 80, stk. 1 ifølge boligretten ikke var fraveget.

I modsætning til afgørelsen GD.2012/104 B, må ovenstående landsretsafgørelse TBB.2012.171Ø samt det tilsvarende resultat i afgørelsen GD.2012/13 Ø antages for værende korrekt. Heldigvis er disse to afgørelser da også landsretsafgørelser, i modsætning til GD.2012/104 B, der er afsagt af Boligretten. Således har de afgørelser, der må antages at være rigtige, en højere præjudikatsværdi end den forkerte afgørelse.

Afslutningsvist kan det udledes, at det – også ved et sådant vilkår omkring tidsbegrænsede lejeaftaler – er særdeles vigtigt, at aftalen udformes utvetydigt og præcist, såfremt man som udlejer ønsker, at aftalen er underlagt uopsigelighedsprincippet i LL § 80, stk. 1. Dette betyder således, at det er nødvendigt at indføre et vilkår om uopsigelighed i lejekontrakten – i hvert fald når typeformular A, 8. udgave anvendes, herunder som følge af det i § 2 fortrykte. Anvendes typeformularen derimod ikke, vil lovens deklaratoriske regel om uopsigelighed – i mangel af modstående vilkår i aftalen – være gældende på aftaleforholdet. Det er derfor vigtigt, at være særlig opmærksom på den valgte aftaleindgåelsesform.

4.2.3. Misligholdelse

Iht. LL § 80, stk. 1, 2. pkt., kan lejeaftalen endvidere bringes til ophør i den tidsbestemte lejeperiode, såfremt der foreligger misligholdelse fra henholdsvis lejer eller udlejer. Af bestemmelsen fremgår ikke, hvilken nærmere bestemt misligholdelse, der skal være tale om. At misligholdelse, herunder væsentlig misligholdelse kan medføre aftalens ophævelse fremgår allerede af de almindelige regler i LL kap. XIV, der er beskyttelsespræceptivt, jf. LL § 96. Heraf fremgår, at reglerne i netop kap. XIV ikke kan fraviges således, at udlejer skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 93, jf. § 94 nævnte. På baggrund heraf kan ordlyden ikke antages at medføre, at tidsbegrænsede lejeaftaler også skulle kunne bringes til ophør, når der foreligger *uvæsentlig* misligholdelse. At opsigelse i disse tilfælde skulle kunne ske uden begrundelse, iagttagelse af formkrav mv., vil således være en fejlagtig fortolkning af bestemmelsen.

Som anført af Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund i fremstillingen Boliglejeret, må bestemmelsen derfor rettelig skulle fortolkes således, at den på dette punkt alene udtrykker, at aftalen kan ophæves, såfremt den misligholdes væsentligt⁶⁰. Der er med andre ord alene tale om en præcisering af den allerede gældende retsstilling, som følger af LL § 93.

At der ikke med bestemmelsen er tilsigtet en yderligere opsigelsesadgang, skyldes da også, at dette ville medføre en væsentlig omgåelsesrisiko, idet udlejere i så fald kunne indgå lange tidsbestemte lejeaftaler, og i den forbindelse reservere sig muligheden for altid at kunne komme af med lejer.

4.2.4. Lejers førtidige afbrydelse af den uopsigelige tidsbestemte lejeaftale

Kan det på baggrund af ovenstående konstateres, at der ikke er mulighed for at bringe lejeaftalen til ophør i den tidsbestemte periode, er lejeaftalen *uopsigelig*. Dette kræver dog tillige – som nævnt i afsnit 3.2.1 – at der ikke er tvivl om, hvorvidt aftalen er tidsbegrænset, idet en sådan tvivl medfører, at aftalen anses for indgået på almindelige opsigelsesvilkår.

⁶⁰ Niels Grubbe & Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 377

Den part, der er bundet af en uopsigelig aftale, kan i almindelighed ikke frigøre sig fra lejeaftalen, så længe uopsigeligheden består. Parterne vil naturligvis kunne henvise til AFTL § 36, jf. § 38 c samt lovens ugyldighedsregler, idet anvendelse af AFTL § 36, jf. § 38 c med henblik på tilsidesættelse af uopsigelige lejeaftaler dog har undtagelsens karakter, jf. det i afsnit 4.1 anførte samt TBB.2007.458, hvorefter ”*det kun er helt undtagelsesvist, at en part med henvisning til aftalelovens § 36 eller lignende principper kan få medhold i at blive frigjort fra en langvarig og uopsigelig kontrakt.*”

I det omfang disse tilsidesættelsesmuligheder ikke finder anvendelse, foreligger der således misligholdelse, når lejere – uagtet at der er tale om en uopsigelig lejeaftale – vælger at foretage en førtidig afbrydelse af lejeaftalen. Som følge heraf kan udlejer vælge at hæve lejemålet, jf. LL § 93, stk. 1, litra d. Alternativt kan udlejer vælge at fastholde lejer på kontrakten, idet det dog ikke er muligt at få dom til naturalopfyldelse for så vidt angår krav om, at lejere i denne situation direkte skal genoptage den faktiske brug af det lejede⁶¹. Vælger udlejer at fastholde lejer på kontrakten, skal lejer dog som udgangspunkt i alle *andre* henseender handle kontraktmæssigt, herunder betale pligtig pengeydelse mv. Udlejer kan med andre ord – i anledning af lejers misligholdelse – som udgangspunkt selv vælge, hvilken beføjelse han ønsker at gøre gældende, hvoraf adgangen til at kræve naturalopfyldelse er udtryk for, at lejer ikke har en egentlig ret til at annullere en lejeaftale.

For så vidt angår en sådan annullationsadgang foreligger der dog – i såvel teori som praksis – en vis uklarhed⁶² vedrørende spørgsmålet om, hvornår udlejers krav skal beregnes og opkræves, herunder om lejer ensidigt kan annullere aftalen med den virkning, at denne ikke længere skal præstere opfyldelse in natura mod derimod at erstatte udlejers opfyldelsesinteresse.

Blandt andet afgørelsen U.2002.1109Ø har bidraget til den teoretiske diskussion herom. Afgørelsen omhandlede en erhvervslejekontrakt indgået i 1998 og som var gjort uopsigelig indtil 1. maj 2006. I 2000 opsagde lejeren lejekontrakten, hvorefter udlejer fastholdte lejer på kontrakten og således krævede løbende lejebetaling. Lejer angav derimod, at udlejer måtte opgøre et samlet og fremskyndet erstatningskrav umiddelbart efter lejers fraflytning. Boligretten gav udlejer medhold, mens landsretten – der i øvrigt omtalte situationen som annullation – nåede til det modsatte resultat, hvorfor udlejer skulle opgøre et krav om erstatning efter sædvanlige udmålingsprincipper. Det bemærkelsesværdige er, at landsrettens afgørelse ikke i øvrigt forholder sig til betingelserne for annullation mv.

En række teoretikere, herunder blandt andre Preben Lyngsø, Bernhard Gomard og Per Brunsvig anerkender en ret vidtgående obligationsretlig adgang til annullation, jf. TBB.2004.95. Peter Mortensen anfører i TBB.2004.95, at dommen indeholder et korrekt resultat, for så vidt det lægges til grund, at lejeren med rette havde annulleret lejeaftalen. En række andre teoretikere forholder sig dog mere kritisk til afgørelsen og spørgsmålet om annullation. Ifølge Tove Flygare er landsrettens afgørelse et brud på den almindelige praksis om, at lejer hæfter for betaling af husleje indtil lejemålet fraflyttes med kontraktligt varsel⁶³. Karin Laursen⁶⁴ er ligeledes af den opfattelse, at dommens rigtighed kan diskuteres. Også Hans Henrik Edlund

⁶¹ TBB.2007.458: Lejers førtidige afbrydelse af uopsigelige lejeaftaler af professor, lic.jur., Hans Henrik Edlund

⁶² Jf. bl.a. Bernhard Gomard & Torsten Iversen, Obligationsret, 2. del, side 76, TBB.2007.458: Lejers førtidige afbrydelse af uopsigelige lejeaftaler af professor, lic.jur., Hans Henrik Edlund, TBB.2004.95: Annullation af uopsigelige lejeaftaler – en kommentar til TBB.2002.211Ø af professor, dr.jur., Peter Mortensen

⁶³ Anne Louise Husen & Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 22

⁶⁴ Karin Laursen, Erhvervslejeret, side 468 og 613

forholder sig kritisk overfor landsrettens afgørelse og finder afgørelsen TBB.2007.334B mere korrekt, idet det i U.2002.1109Ø forekommer anstrengt at få øje på de omstændigheder, der skulle medføre, at lejers såkaldte offergrænse var nået⁶⁵.

TBB.2007.334B – Udlændingesservice havde som lejer L i juli 2001 indgået en lejekontrakt mhhp. indkvartering af asylansøgere. Kontrakten, der var konciperet af L, var uopsigelig fra begge parter side indtil udgangen af 2009. I november 2005 opsagde L lejemålet, herunder med henvisning til et større fald i antallet af asylansøgere. Udlejer gjorde gældende, at L var forpligtet af kontrakten, indtil den iht. sit eget indhold kunne opsiges. Retten fastslog, at lejere kun undtagelsesvis kan annullere uopsigelige kontrakter, og at offergrænsen i det konkrete tilfælde ikke var nået, da kontrakten var forfattet af en statslig myndighed som lejer, da uopsigeligheden var aftalt aht. lejer, og da forholdene kunne have været taget i betragtning, da kontrakten blev indgået.

Sammenfattende må det anses for mest nærliggende at konkludere, at udlejere som udgangspunkt – når der ikke foretages ophævelse af lejemålet – kan afkræve en lejer de ydelser, der påhviler denne iht. lejekontrakten, herunder til de tidspunkter der følger af kontrakten, idet en almindelig regel om, at lejere kan annullere lejeaftaler, ikke er udtryk for gældende ret. Det må derfor også antages, at et fremskyndet erstatningsopgør *alene* bør foreligge i de tilfælde, hvor lejer fører bevis for, at hensynene hertil vejer tungere, end hensynet til udlejer og hermed hensynet til fortsat betaling iht. lejekontrakten, jf. TBB.2007.458 samt ovenstående TBB.2007.334B.

Dette er da også i overensstemmelse med den almindelige antagelse om, at kontrakter er bindende, jf. DL 5-1-1 og 2 samt AFTL §§ 1 og 7, herunder at en kontrahent ikke frit kan træde tilbage fra de aftaler, som han har indgået⁶⁶.

Udlejer vil normalt opnå den økonomisk mest fordelagtige løsning, såfremt han vælger ikke at ophæve lejemålet i denne situation, idet opgørelse af et fremskyndet erstatningsopgør alt andet lige vil være forbundet med langt mere usikkerhed for udlejer, eftersom det typisk er nødvendigt at skønne over en lang række ukendte faktorer i relation til erstatningsopgørelsen. Med opfyldelse in natura er udlejer således i langt højere grad sikret en situation, der stiller ham som om, at lejer havde handlet kontraktmæssigt.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at udlejer dog er underlagt en tabsbegrænsningspligt, uanset om der er tale om opsigelse eller ophævelse, jf. LL § 86, stk. 3 og 95, stk. 2. Af bestemmelserne fremgår, at udlejer skal bestræbe sig på at genudleje det lejede, hvorefter det som udlejer herved indvinder eller burde have indvundet, skal fragå i hans krav overfor lejer.

Kapitel 5. Komparativ analysedel

5.1. Sammenligningen

Som det fremgår af ovenstående analysedel, er der med brugen af tidsbegrænsede lejeaftaler tilknyttet en række lovgivningsmæssige dilemmaer. Med udgangspunkt i nugældende dansk, norsk og svensk lejelovgivning foretages i nærværende afsnit en sammenligning af lovreguleringen vedrørende netop tidsbegrænsede lejeaftaler. Formålet hermed er at konstatere, hvorledes lovgivningsproblematikken løses i de lande, som vi i Danmark typisk sammenligner os med rent lovgivningsmæssigt. Uagtet at nordisk lovgivning ofte er ens på mange punkter, ses

⁶⁵ TBB.2007.458: Lejers førtidige afbrydelse af uopsigelige lejeaftaler af professor, lic.jur., Hans Henrik Edlund

⁶⁶ Bernhard Gomard, Obligationsret, 1. del, 2006, side 20

lovreguleringen omkring tidsbegrænsede lejeaftaler ikke at være identisk, jf. følgende afsnit 5.2 og 5.3 og sammenligningen er på baggrund heraf fundet interessant.

5.2. Norsk ret

Kapitel 9 i Lov om husleieavtaler (husleieloven) regulerer ”*Leieforholdets varighet – opphør*”⁶⁷, herunder brugen af tidsbegrænsede lejeaftaler. Det fremgår af lovens § 9-1, at der ligeledes i Norge består en adgang til at indgå en tidsbegrænset lejeaftale, jf. ”*En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Er ikke opphørstidspunktet fastsatt i leieavtalen, er den tidsbestemt.*” Dette er i overensstemmelse med dansk lejelovgivnings deklatoriske regel om det vedvarende retsforhold, jf. afsnit 1.1 og afsnit 3.2⁶⁸.

Det er således også i Norge væsentligt ved aftaleindgåelsen at have sig for øje, at denne aftale ikke er lovens udgangspunkt, hvorfor det ved lejeaftaler indgået på standardformular skal oplyses, at der er tale om ”*avvik fra standardvilkårene*”, jf. § 1-3, idet standardvilkårene i modsat fald gælder på aftalen.

Ophørsdagen må være fastsat ved aftaleindgåelsen, førend der statueres en tidsbestemt lejeaftale, jf. da også Christian Fr. Wyllers fremstillingen ”*Boligrett*”⁶⁹, hvoraf fremgår, at ”*For at avtalen skal være tidsbestemt må det være fastsatt én bestemt opphørsdag allerede på avtale-tidspunktet.*”

Husleielovens § 9-2 indeholder en bestemmelse, som indholdsmæssigt er identisk med LL § 80, stk. 1, 1. pkt. Af bestemmelsen fremgår, at ”*Leieavtaler inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid*”.

Hvor lejers fortsatte benyttelse af det lejede – med udlejers vidende samt uden nogen opfordring foreligger fra udlejers side – medfører et vedvarende retsforhold efter mere end 1 måneds benyttelse i Danmark, statueres en sådan retsvirkning i Norge først ved fortsat benyttelse i ”*mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid*”. Iht. husleielovens § 9-2 annet ledd gælder der et skriftlighedskrav for så vidt angår udlejers opfordring. Et sådant foreligger dog i Danmark alene som et de facto skriftlighedskrav.

Om opsigelse fremgår det af Husleielovens § 9-2 første ledd, annet punktum, at ”*Ved utleie av bolig må utleieren skriftlig opplyse at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietid.*” ”*En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelserne i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom utleieren har forsømt sin opplysningsplikt etter første ledd annet punktum*”, jf. lovens § 9-2 annet ledd.

I Norge er den deklatoriske regel således, at der foreligger en opsigelsesadgang for parterne i den tidsbestemte periode, hvilket er i modsætning til dansk rets deklatoriske regel i medfør af LL § 80, stk. 1, 2. pkt. At udlejers opsigelsesadgang – hvor denne foreligger – fortsat er betinget af en behørig begrundelse gør sig også gældende i Norge, jf. ordlyden ”*i samsvar med bestemmelserne i §§ 9-4 til 9-8*”.

Af den norske husleielov fremgår det af § 9-3 første ledd, at ”*Det ikke er adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år.*” Dette fraviges dog for visse nærmere angivne lejemål, hvor udlejer tillige bebor lejemålet, idet mindstetiden i disse tilfælde

⁶⁷ <http://www.lovdata.no/all/tl-19990326-017-009.html>

⁶⁸ Jf. da også afgørelsen U.1983.626/2 V

⁶⁹ Christian Fr. Wyllers, *Boligrett*, side 223

alene er 1 år. Et tilsvarende krav om en vis mindsteperiode ses ikke i dansk lovgivning, men det fremgår da også af bestemmelsens første ledd, tredje punktum, bokstav a og b, at den 1 årige og den 3 årige mindstetidsbetingelse fraviges, hvis udlejer selv skal benytte lejemålet eller i øvrigt har en saglig begrundelse for tidsbegrænsningen, jf. *”Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke, dersom husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen”*. Er den tidsbestemte lejeaftale indgået i strid med ovenstående bestemmelse – altså foreligger der ikke en tilstrækkelig begrundelse for tidsbegrænsningen – anses aftalen som tidsubestemt, jf. § 9-3 tredje ledd, *hvis* denne er mindre end 3 år.

Ifølge § 9-3 gælder der således i Norge et krav om en minimums lejeperiode på henholdsvis 1 og 3 år, herunder et krav der alene er fraveget, når der foreligger en iht. pkt. a og b nævnt begrundelse. Sluttes man modsætningsvist fra bestemmelsen, kan det konkluderes, at der i Norge *ikke* gælder en betingelse om tidsbegrænsningens begrundelse, hvis tidsbegrænsningen i det konkrete tilfælde har en lejeperiode på *mere* end 3 år.

Sammenholdt med husleielovens § 9-5 om udlejers opsigelsesadgang af tidsubestemte lejeaftaler er denne retsstilling bemærkelsesværdig, idet der herved skabes et værn for i et vist omfang at omgå husleielovens regler, herunder det uopsigelighedsprincip der også gælder i Norge, jf. netop § 9-5, der udtømmende angiver, hvornår udlejer kan opsiges lejemålet. En udlejer i Norge vil med andre ord kunne indgå en tidsbestemt lejeaftale på 3 år og 1 måned og herved sikre sig en mulighed for at komme af med lejerens, og på denne måde omgå husleielovens § 9-5.

Det bemærkelsesværdige ligger da også i, at følgende netop er anført i norsk lejeretlig litteratur⁷⁰: *”Ved leie av lokaler er det full avtalesfrihet mht. tidsbegrensninger av leiekontrakter, og slik var det tidligere også ved leie av bolig. Det medførte at leiens oppsigelsesvern lett kunne undergraves ved bruk av tidsbestemte kontrakter, noe som også var svært utbredt i praksis og som i to tilfeller ledet til at avtalen ble tilsidesatt i Høyesterett. På dette punkt endrer husleieloven rettsstilstanden ved at § 9-3 nå setter et generelt forbud mot tidsbestemte leieavtaler til bolig i kortere tid enn tre år.”* Det kan således undre, at man ikke i Norge – som i Danmark – har valgt at fuldende begrundelsesbetingelsen til også at gælde i tilfælde, hvor den tidsbestemte lejeaftale er længere end 3 år, uagtet at risikoen for omgåelse dog til en vis grad er begrænset med reglen i § 9-3.

Iht. husleielovens § 9-3 første ledd bokstav a og b kan det udledes, at det forhold at udlejer selv skal benytte lejemålet er en saglig og tilstrækkelig betingelse, jf. det i bokstav b anførte *”utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen”*. I dansk ret er dette også tilfældet, men følger ikke af udtømmende lovregulering, men derimod af den i retspraksis anlagte fortolkning af LL § 80, stk. 3. *”Annen saklig grunn”* vil i Norge endvidere typisk være den situation, at huset skal rives ned, ombygges eller sælges i nærmeste fremtid samt det forhold at udlejeren selv – eller nogen der står ham nær – skal anvende lejemålet. Det er i forarbejderne dog forudsat, *”At det skal legges en streng norm til grunn mht. hva som er saklig grunn, siden det dreier seg om en unntaksregel.”*

Udlejeren kan ifølge norsk husleielov alene påberåbe sig ovenstående, hvis lejerens senest ved aftaleindgåelsen skriftligt blev gjort bekendt med grunden for tidsafgrænsningen. Ligeledes

⁷⁰ Christian Fr. Wyller, Boligrett, side 227

på dette område gælder der således i Norge et udtrykkeligt skriftlighedskrav, herunder et skriftlighedskrav der direkte fremgår af loven, hvilket ikke er tilfældet i dansk lejelovgivning.

5.3. Svensk ret

Svensk lovregulering vedr. tidsbegrænsede lejeaftaler findes i 12. kap. 3-4 §§ jordabalken⁷¹. Kap. 12 i jordabalken benævnes i Sverige typisk *hyreslagen*⁷², hvorfor denne benævnelse også anvendes i det følgende.

Den deklaratoriske regel er ligeledes i Sverige, at lejeaftaler er vedvarende retsforhold, jf. 3 § *hyreslagen*, hvoraf fremgår, at *"Hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat följer av andra stycket"*. Ligeledes fremgår af svensk lejeretligt litteratur følgende: *"Regler om hyresavtals löptid finns i JB 12 kap. 3 §. Där framgår att huvudregeln, både vad gäller bostadshyra och lokalhyra, är att avtalen skal löpa på obestämd tid. Om parterna inte anger någon avtalstid presumeras att avtalet gäller tills vidare"*⁷³.

I medfør af bestemmelsens andet afsnit kan lejeaftaler dog indgås tidsbegrænset, idet det udtrykkeligt fremgår, at *"Hyresavtal kan även ingås för bestämd tid."*, ligesom det fremgår af svensk Karnov note 535⁷⁴ til bestemmelsen, at der herved forstås en aftale, som *"upphöra vid en bestämd framtida tidpunkt."*

Ovenstående er således i overensstemmelse med dansk lejelovgivning, idet retsvirkningen af at der foreligger en sådan tidsbegrænset lejeaftale, ligeledes i Sverige er, at denne ophører uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb.

Dog fremgår det af såkaldt 12 kap. 3 § andra stycket, at såfremt lejemålet har varet i mere end 9 måneder i træk, skal aftalen opsiges, jf. *"Avtalet kan bara upphöra automatiskt, om det sammanlagda hyresförhållandet är kortare än nio månader."*⁷⁵ Det er således varigheden af den tidsbestemte periode der er afgørende for, om lejemålet ophører automatisk ved den aftalte lejetids udløb eller om lejemålet skal opsiges. Er der tale om en lejeperiode på under 9 måneder kan opsigelse være aftalt mellem parterne og er således også i denne situation en betingelse⁷⁶.

Længen af et sådant opsigelsesvarsel er reguleret med 4 §, andra stycket, hvoraf fremgår følgende: *"Skall ett hyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, skall uppsägningen ske senast 1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor, 2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader, 3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader och det är fråga om en bostadslägenhet, 4. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader och det är fråga om en lokal, 5. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader och det är fråga om en lokal."* Afgørende for længden af opsigelsesvarslet i disse tilfælde er således lejemålets varighed.

⁷¹ http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordabalk-1970994_sfs-1970-994/

⁷² <http://www.lokaljuridik.se/hyreslagen.htm>

⁷³ Erika P. Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, side 47

⁷⁴ Af Nils Cederstierna

⁷⁵ Erika P. Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, side 50

⁷⁶ Erika P. Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, side 50

Formålet med at tidsbegrænse en lejeaftale er ifølge svensk lejeretlig litteratur, at aftalen skal være bindende under hele den aftalte periode, dog således at der naturligvis består en adgang til at ophæve lejeaftalen i tilfælde af kontraktbrud. En undtagelse hertil gøres dog i 5 §, hvorefter en lejer altid kan opsigte lejeaftalen med tre måneders varsel, når der er tale om et boliglejemål, idet *”en bostadshyresgäst alltid har rätt att säga upp ett hyresavtal med tre månaders uppsägningstid, oavsett att det rör sig om ett tidsbestämt avtal, se JB 12 kap. 5 §.”*⁷⁷ Denne bestemmelse gælder såvel tidsubegrænsede som tidsbegrænsede lejeaftaler, jf. svensk Karnov note 548 til bestemmelsen, af Nils Cederstierna, hvorefter *”denna uppsägningsrätt gäller avflyttning och kan av bostadshyresgästen utnyttjas oavsett avtalad hyres- och uppsägningstid.”* En aftale om en nærmere bestemt lejeperiode medfører altså ikke bestemmelsens manglende anvendelighed.

Baggrunden for reglen i 5 § er, at en boliglejer kan have et behov for at fraflytte sit lejemål i lejeperioden og at udlejer er nærmere til at bære det økonomiske tab, der måtte være forbundet med lejers førtidige opsigelse, snarere end lejer bør bære en dobbelt boligudgift⁷⁸. Bestemmelsen er beskyttelsespræceptiv og er således udtryk for værende en særdeles gunstig regel for den præsumptivt svage part, lejer.

Udlejer er som udgangspunkt bundet af lejeaftalen, indtil den aftalte lejeperiode er udløbet, medmindre der foreligger kontraktbrud, idet udlejer naturligvis kan hæve lejeaftalen i sådanne tilfælde. Udlejer kan således først opsigte lejeaftalen ved lejeperiodens udløb, såfremt der er tale om et lejemål, der ikke ophører automatisk, jf. ovenstående.

Efter svensk lovgivning er der ligeledes en række forhold, der kan bevirke, at et tidsbegrænset vilkår tilsidesættes, således at lejeaftalen fortsætter som tidsubestemt lejeaftale, jf. 3 § tredje stycket i hyreslagen. Dette er først og fremmest tilfældet, hvis lejemålet ikke opsiges, til trods for at en sådan opsigelse, jf. ovenstående er påkrævet, såfremt lejeaftalen ikke indeholder bestemmelse om retsvirkningen af manglende opsigelse i det konkrete retsforhold. Denne regel omfatter således lejeaftaler, hvor lejeperioden er længere end 9 måneder.

Endvidere kan lejekontrakten ændres i tilfælde af *”tyst forlängning”*⁷⁹ (stiltiende forlængelse), herunder når lejer benytter lejemålet en måned efter lejemålets ophør, såfremt udlejer ikke har opfordret lejer til at fraflytte, hvilket er i overensstemmelse med dansk lejelovgivning.

Det særlige ved svensk lejeret er, at der slet ikke stilles krav om tidsbegrænsningens begrundelse. Det fremgår naturligvis af Svensk lejelovgivning, at hovedreglen er, at lejeaftaler er tidsubestemte, men ønsker en udlejer at gøre lejeaftalen tidsbestemt, er der som sådan ikke noget, der forhindrer ham heri, idet *”parterna i ett hyresförhållande har full frihet att komma överens om att avtalet ska löpa på en viss bestämd tid.”*⁸⁰

Vedrørende sådanne aftaler har aftalefriheden i Sverige således en helt anden rækkevidde, end den har i Danmark, idet parterne i Sverige som sådan kan aftale med hinanden, hvad de vil, så længe dette ikke er i strid med præceptiv lovgivning. Da en sådan ikke foreligger i Sverige omkring begrundede tidsbegrænsninger, består der uden videre en adgang til at indgå en tidsbegrænset lejeaftale.

⁷⁷ Erika P. Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, side 49

⁷⁸ Erika P. Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, side 49

⁷⁹ Jf. svensk Karnov note 542 til bestemmelsen, af Nils Cederstierna

⁸⁰ Erika P. Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, side 47

På baggrund af ovenstående komparative analysedel kan det konkluderes, at hverken Norge eller Sverige har en lovgivning, der løser områdets problemstillinger til fulde. Begge lande – dog særligt Sverige – opererer med en højere grad af aftalefrihed end det er tilfældet i dansk boliglejeret, hvilket dog medfører en større risiko for omgåelse af lovens grundlæggende principper.

Kapitel 6. Sammenfattende konklusion og perspektivering

Hensigten med nærværende specialeafhandling har været, at klarlægge og overskueliggøre retsstillingen for parterne i en tidsbegrænset lejeaftale, idet dette er en særlig aftaleform, der som konstateret kan give anledning til en række uklarheder. Selvom lejeaftalens periode og opsigelse er almindelige vilkår i lejekontrakter, giver de altså ikke desto mindre anledning til problemer i såvel teori som praksis.

Afgørende er således aftaleindgåelsen, idet det – som ved andre retsområder – netop er aftalen, der i det væsentligste danner grundlag for retsforholdet. Det er i den forbindelse konstateret, at det er en betingelse, at der i lejekontrakten forekommer en udtrykkelig bestemmelse omkring tidsbegrænsningen og yderst hensigtsmæssigt, at tillige begrundelsen herfor anføres i kontrakten.

De almindelige regler i AFTL finder anvendelse på aftaleindgåelsen, der dog tillige suppleres af særbestemmelserne i LL. Af sidstnævnte følger netop, at tidsbegrænsningsvilkåret skal være udtrykkeligt aftalt, jf. LL § 4, stk. 3. Fremhævelseskravet i LL § 5, stk. 1 gælder formentlig ikke for et vilkår om tidsbegrænsning, da der er tale om en individuel aftale. Uanset hvad, vil en § 11 vilkårsformulering opfylde bestemmelsens fremhævelseskrav, jf. TBB.2010.232V, uagtet at modsatlydende retspraksis foreligger.

Den tidsbestemte lejeaftale kan som konstateret tilsidesættes i visse tilfælde. Foruden generalklausulen i AFTL § 36, anvendes lejelovgivningens tilsidesættelsesmuligheder i henholdsvis LL § 80 og BRL § 5, stk. 8. Lejelovgivningens præceptive bestemmelser medfører dog generalklausulens begrænsede anvendelighed på dette område. Selvom LL § 80 ikke er udtrykkelig præceptiv, antages den at være præceptiv efter sit indhold, hvilket er i overensstemmelse med formålsbetragtninger mv., herunder bestemmelsens karakter, hvilket i øvrigt også gør sig gældende for så vidt angår LL § 1. Tilsvarende de facto præceptivitet ses ved BRL § 5, stk. 8, jf. U.1991.616Ø. Anvendelse af disse særbestemmelser går forud for AFTL §§ 36 og 38c.

Tilsidesættelsesmulighederne med LL § 80 er blandt andet årsagen til, at en række udlejere er betænkelige omkring denne aftaleindgåelsesform og grunden til at nogle udlejere alternativt vælger slet ikke at udleje deres bolig i den ellers påtænkte periode.

Iht. bestemmelsens *stk. 2* kan tilsidesættelsen ske, hvis lejer med udlejers vidende benytter det lejede i mere end en måned efter den aftale lejetids udløb, uden at udlejer har opfordret lejer til at fraflytte lejemålet. Selvom udlejer i et tidsbegrænset lejeforhold som udgangspunkt ikke er forpligtet at opsiges lejer, da lejemålet ophører uden opsigelse, er udlejer altså i denne situation nødt til at reagere. Opfordringen kan fremsættes såvel før som efter tidsbegrænsningens udløb, dog ikke efter der er gået en måned, jf. bestemmelsens ordlyd. Er lejers fortsatte anvendelse af lejemålet uberettiget, vil en umiddelbar fagedforretning føre til en fysisk ud-

sættelse af lejer, der i disse tilfælde kan blive pålagt at betale erstatning til udlejer, såfremt denne har lidt et økonomisk tab som følge heraf.

Ifølge bestemmelsens *stk. 3* kan tidsbegrænsningen ligeledes tilsidesættes, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Da udlejer har bevisbyrden herfor – og bevisbyrden for at begrundelsen forelå på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse – er det særdeles hensigtsmæssigt at angive begrundelsen i lejekontrakten, uagtet at loven ikke foreskriver et krav herom. Loven angiver ej heller en egentlig definition af udlejers forhold, men ifølge retspraksis vil udlejers forhold typisk være 1) jobskifte og udstationering, der ikke på tidspunktet for aftalens indgåelse havde varig karakter, 2) udlejers ønske om fremtidigt salg af en vanskelig salgsbar bolig, trods salgsbestræbelser, 3) udlejers ønske om at han selv eller en af hans nærmeste skal bruge lejemålet samt 4) udlejers realistiske planer om en ombygning af lejemålet i ikke uvæsentlig omfang, således at lejers fraflytning er nødvendiggjort.

En tidsbegrænsning vil derimod *ikke* blive opretholdt, hvis 1) den alene er udtryk for omgåelse af LL, og herved alene forsøger at sikre udlejer en mulighed for at komme af med den pågældende lejer, 2) begrundelsen alene skyldes lejers forhold, 3) den oprindelige begrundelse ikke længere er aktuel samt 4) såfremt der foreligger efterfølgende ændringer af udlejers forhold. Er der tale om en forlængelse vil denne ikke uden videre være at tilsidesætte, idet det dog er en betingelse, at hver forlængelse er begrundet i udlejers forhold. Er der tale om adskillige på hinanden følgende forlængelser, kan dette skabe en formodning for omgåelse, idet forlængelserne dog – såfremt der føres bevis for udlejers forhold ved hver enkelt forlængelse – vil blive opretholdt.

Uagtet disse generelle tendenser er retspraksis typisk konkret begrundet, hvilket – sammenholdt med en ikke udtømmende lovbestemmelse – giver visse problemer ift. forudberegneligheden. Det er dog samtidig vanskeligt at forestille sig, at en højere grad af forudberegnelighed skulle være mulig, da en udtømmende opregning af udlejers forhold i sagens natur ikke er mulig og da der er en vis fornuft i, at betinge tidsbegrænsninger i lejeaftaler af at disse er begrundet i udlejers forhold, jf. særligt omgåelsesrisikoen i modsat fald.

Endelig kan en tidsbegrænsning tilsidesættes i medfør af bestemmelsen om mere byrdefulde vilkår i BRL § 5, stk. 8, som sikrer, at sådanne modsvares af en vis kompensation. Ved denne vurdering – der foretages af huslejenævnet – er det ligeledes tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, der er afgørende, og bevisbyrden for forholdene på dette tidspunkt påhviler lejer. Huslejenævnet, der ikke er kompetent for så vidt angår forhold henført til LL § 80, stk. 3 kan formelt set alene foretage en BRL § 5, stk. 8-vurdering, men de facto foreligger en sådan stringent formel kompetencefordeling ikke, idet tillige en LL § 80, stk. 3-vurdering er nødvendig mhp. klarlæggelse af anvendelsesområdet og retsvirkningen vedrørende BRL § 5, stk. 8. Uagtet at bestemmelsen har et vist sammenfald med LL § 80, stk. 3, idet den alene hjemler egentlig tilsidesættelse af tidsbegrænsninger, når disse ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, har bestemmelsen et selvstændigt indhold, såvel materielt som procesuelt. At bestemmelsen ikke indeholder en yderligere tilsidesættelsesadgang skyldes, at det ikke har været hensigten, at bestemmelserne skulle have uoverensstemmende retsvirkninger. Med bestemmelsens selvstændige indhold kan denne – ligesom BRL i sin helhed – siges at udgøre en yderligere lejerbeskyttelse, end den der er hjemlet ifølge LL.

En tidsbegrænset lejeaftale kan som udgangspunkt ikke bringes til ophør i lejeperioden, jf. LL § 80, stk. 1, 2. pkt. Lejeaftalen kan dog opsiges, hvis dette er aftalt, ligesom lejeaftalen kan bringes til ophør, hvis denne misligholdes. Foreligger der en aftale om opsigelsesadgang,

er opsigelsesadgangen reguleret af aftalen, dog således at udlejers opsigelse fortsat er begrænset af lejelovens regler herom. Østre Landsret har i TBB.2012.171 konstateret, at når det i en lejekontrakt på typeformular A, 8. udgave alene er anført, at lejemålet er tidsbegrænset, men ikke om det er uopsigeligt, medfører lejekontraktens § 2 sammenholdt den manglende regulering i § 11, at lejelovens deklaratoriske uopsigelighedsregel herved er fraveget, idet § 2 anses for værende et aftalevilkår om opsigelsesadgang. Er en tidsbegrænset lejeaftale misligholdt, er det i specialet konstateret, at der ikke med LL § 80, stk. 1, 2. pkt. er tiltænkt en yderligere opsigelsesadgang, end den, der allerede følger af LL.

Nærværende afhandling er blandt andet udtryk for, at lejelovgivning i høj grad beskytter lejeren. At der består et behov herfor, hænger først og fremmest sammen med boligens sociale betydning for lejere – som netop er det særegne for lejeområdet – og dernæst det forhold, at en lejer ofte er forbruger, herunder en præsumptiv svag part. Der ses generelt en tendens i mod en høj grad af forbrugerpræceptiv beskyttelse, hvilket har væsentlig indvirkning på national- og unionslovgivning. Nationalt kommer dette blandt andet til udtryk i forbrugerftaleloven, købeloven, forsikringsaftaleloven og lejeloven. Det af regeringen fremlagte forslag til en ny lejelov i marts 2014⁸¹ er da også i overensstemmelse med denne tendens.

Netop boligens sociale betydning gør, at lejeretlig lovregulering er præget af en række dilemmaer. Sågar de helt grundlæggende lejeretlige principper ses der at være uenighed omkring. Dette er blandt andet senest i januar 2014 kommet til udtryk ved, at man i Folketinget ikke er enige omkring berettigelsen af det nuværende og historiske loft over huslejen, idet blandt andre Søren Pind (V) har foreslået dette fjernet. En udmelding som af boligminister, Carsten Hansen (S) betegnes som ”rystende og epokegørende”⁸².

Vedrørende nærmere bestemt LL § 80 er der i den grad et dilemma forbundet med problemstillingen omkring, at såfremt tidsbegrænsede lejeaftaler var gyldige, selvom de ikke var begrundet i udlejers forhold, ville alle udlejere udarbejde lejeaftaler med et sådant vilkår indeholdt i lejeaftalen, således at udlejer altid kunne komme ud af lejeaftalen ad denne vej. Dette vil resultere i en retstilstand, hvor man vel anstrengt kan kalde lejemålet for lejers/husstandens hjem, idet der i sådanne tilfælde nærmere er tale om en form for periodevis opholdssted. Omvendt bør det heller ikke være således, at udlejere – der ellers har en tilstrækkelig begrundelse – ikke tør at udleje tidsbegrænset og herved løbe risikoen for aftalens tilsidesættelse. En udtømmende regulering af udlejers forhold er dog ej heller mulig. Sammenfattende er der således tungtvejende hensyn på hver side, der gør lovreguleringen problematisk og herved interessant at sammenligne med nordisk ret.

Norsk ret på området er nogenlunde tilsvarende dansk ret, men adskiller sig dog alligevel på en række områder, herunder f.eks. ved at statuere et tidsbegrænset lejeforhold som følge af lejers fortsatte benyttelse efter tre måneder, når betingelserne herfor er opfyldt, hvilket i Danmark alene gør sig gældende for erhvervslejemål, jf. ELL § 63, stk. 2. Endvidere ses forskellen ved, at loven i Norge opererer med en række udtrykkelige skriftlighedskrav i relation til tidsbegrænsede lejeaftaler og ved at loven i Norge indeholder en deklaratorisk bestemmelse om opsigelsesadgang for tidsbestemte lejeaftaler. Endelig gælder i Norge alene et krav om tidsbegrænsningens begrundelse i de første 3 år fra lejeaftalens indgåelse. Herefter giver Husleieloven således mulighed for ubegrundede og vilkårlige tidsbegrænsninger.

⁸¹ <http://nyhederne.tv2.dk/politik/2014-03-24-v-ny-lejelov-gør-det-svære-være-udlejer>

⁸² <http://www.bt.dk/politik/soeren-pind-vil-fjerne-loftet-over-huslejen>

Svensk ret vedrørende tidsbegrænsede lejeaftaler adskiller sig ligeledes på en række områder. For det første skal en sådan aftale i Sverige opsiges, hvis den har været i mere end 9 måneder i træk. Dette er i modsætning til dansk lejelovgivning, hvorefter den tidsbestemte aftale udløber automatisk ved det aftale ophørstidspunkt.

I selve lejeperioden kan en lejer i Sverige opsiges den tidsbestemte lejeaftale, hvilket afviger fra dansk rets deklaratoriske regel om uopsigelighed. Udlejer er derimod bundet af den tidsbestemte aftale, medmindre der foreligger kontraktsbrud fra lejers side.

De forhold, der iht. svensk lovgivning kan bevirke, at et tidsbegrænset vilkår tilsidesættes, således at lejeaftalen fortsætter som tidsubestemt lejeaftale er 1) hvis lejemålet ikke opsiges, til trods for at en sådan opsigelse er påkrævet, såfremt lejeaftalen ikke indeholder bestemmelse om retsvirkningen af manglende opsigelse i det konkrete retsforhold samt 2) hvis lejer fortsat benytter lejemålet en måned efter lejemålets ophør, såfremt udlejer ikke har opfordret lejer til at fraflytte lejemålet. Sidstnævnte ses at være i overensstemmelse med dansk lejelovgivning. Det særlige er dog, at der i Sverige slet ikke stilles krav til begrundelsen for en tidsbestemt lejeaftale, hvorfor aftalefriheden har et stort anvendelsesområde.

Hverken norsk eller svensk lejelovgivning ses at løse områdets lovgivningsmæssige dilemmaer til fulde.

Eftersom det sammenfattende af dette speciale kan udledes, at der ved anvendelse af tidsbegrænsede lejeaftaler er mange faldgruber, kan det kun anbefales, at parter der overvejer en sådan aftaleindgåelse søger professionel rådgivning, idet uheldige og ikke tilsigtede resultater kan blive aftalens retsvirkning i modsat fald.

Kapitel 7. Litteraturliste

7.1. Teori/Litteratur

- Andersen, Lennart Lyng & Madsen, Palle Bo (2006)
Aftaler og mellemænd, Forlaget Thomson, 5. udgave
- Björkdahl, Erika P, (2013)
Hyra av bostad och lokal. Iustus Förlag
- Dahlberg-Larsen, Jørgen (2005)
Lovene og livet, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 5. udgave
- Dürr, Mogens, Lund Witte, Timmy & Jonasson, Kristin (2010)
Administration af boliglejemål, Ejendomsforeningen Danmark og Schultz Information
- Gomard, Bernhard (2006)
Obligationsret 1. del, Jurist – og Økonomforbundets forlag, 4. udgave
- Gomard, Bernhard & Iversen, Torsten (2011)
Obligationsret 2. del, Jurist – og Økonomforbundets forlag, 4. udgave

- Grubbe, Niels & Edlund, Hans Henrik (2010)
Boliglejeret, Forlaget Thomson, 1. udgave
- Henriksen, Preben Bang & Muurholm, Stephan (1997)
Erhvervslejeretten, Nyt Juridisk Forlag, 1. udgave
- Husen, Anne Louise & Flygare, Tove (2010)
Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, Thomson Reuters, 2. udgave
- Husen, Anne Louise (2012)
Boliglovene, Forlagene I DAG og NORDAN ApS, 5. udgave
- Kistrup, Michael, Møgelvang-Hansen, Peter & Petersen, Lars Lindencrone (2009)
Fogedsager, Thomson Reuters, 4. udgave
- Laursen, Karin (2013)
Erhvervslejeret, Ejendomsforeningen Danmark, 2. udgave
- Wyller, Christian Fr. (2009)
Boligrett, Stavanger, 5. udgave
- Haargaard, Finn (2003)
Lejefogedsager, Jurist – og Økonomforbundets Forlag, 2. udgave

7.2. Ugeskrift for Retsvæsen

- U.1943.231 H
- U.1948.519/2 V
- U.1977.798 Ø
- U.1983.626/2 V
- U.1988.594 V
- U.1991.616 Ø
- U.1996.461 Ø
- U.1998.1249 Ø
- U.2002.1109 Ø
- U.2004.712 Ø
- U.2004.1190 V
- U.2004.1653 V

7.3. Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

- TBB.1998.157 V
- TBB.1998.167 B
- TBB.1998.277
- TBB.2000.201 B
- TBB.2000.444 V
- TBB.2000.479 Ø
- TBB.2002.31 Ø

- TBB.2002.372 B
- TBB.2004.95
- TBB.2006.509 V
- TBB.2006.593 Ø
- TBB.2007.458
- TBB.2009.663 V
- TBB.2010.232 V
- TBB.2012.171 Ø
- TBB.2012.176 Ø
- TBB.2013.67 Ø

7.4. Erhvervsjuridisk Tidsskrift

- ET.2006.296

7.5. Grundejernes domssamling

- GD.1994/19 Ø
- GD.1995.21 V
- GD.2000.39
- GD.2000.7 Ø
- GD.2012/13 Ø
- GD.2012/104 B

7.6. Utrykte domme

- Ø.L.K. af 13. september 2000, nr. B-2369-00.
- V.L.D. 23. oktober 2013 i anke 3. afd. B-0606-12.

7.7. Love og lovbekendtgørelser

- Lov nr. 11000 af 15. april 1683 (Danske Lov)
- Lov nr. 187 af 9. juni 1916 (Lejeloven)
- Lov nr. 392 af 3. december 1916 (Lejeloven)
- Lov nr. 589 af 30. november 1917 (Lejeloven)
- Lov nr. 401 af 30. juli 1918 (Lejeloven)
- Lov nr. 54 af 23. marts 1937 (Lejeloven)
- Lov nr. 23 af 14. februar 1967 (Lejeloven)
- Lov nr. 237 af 8. juni 1979 (Lejeloven)
- Lov nr. 188 af 27. februar 2007 (Lejeloven)
- Lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010 (Lejeloven)
- Lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010 (Erhvervslejeloven)
- Lovbekendtgørelse nr. 962 af 8. november 2011 (Boligreguleringsloven)
- Lovbekendtgørelse nr. 1139 af 24. september 2013 (Retsplejeloven)
- Lovbekendtgørelse nr. 140 af 17. februar 2014 (Købeloven)

- Lov om husleie (Husleieloven)
- Jordabalken 12. kap. (Hyreslagen)

7.8. Hjemmesider og databaser

- <http://www.lejerneslo.dk/asp/vis.asp?Id=23>
- <http://www.lovdatabasen.no/all/tl-19990326-017-009.html>
- http://www.riksdagen.se/sv/DokumentLagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordabalk-1970994_sfs-1970-994/
- <http://www.lokaljuridik.se/hyreslagen.htm>
- http://www.denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Økonomi/Samfundsøkonomiske_forhold/Finanskrisen
- <http://www.bt.dk/politik/soeren-pind-vil-fjerne-loftet-over-huslejen>
- <http://nyhederne.tv2.dk/politik/2014-03-24-v-ny-lejelov-gør-det-sværere-være-udlejer>

7.9. Øvrige kilder

- Typeformular A, 8. udgave, af 3. september 2001
- Vejledning nr. 1 af 3. september 2001 til typeformular A, 8. udgave
- FT 1978-79, tillæg A, sp. 2594
- Standardkøbsaftale autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening