

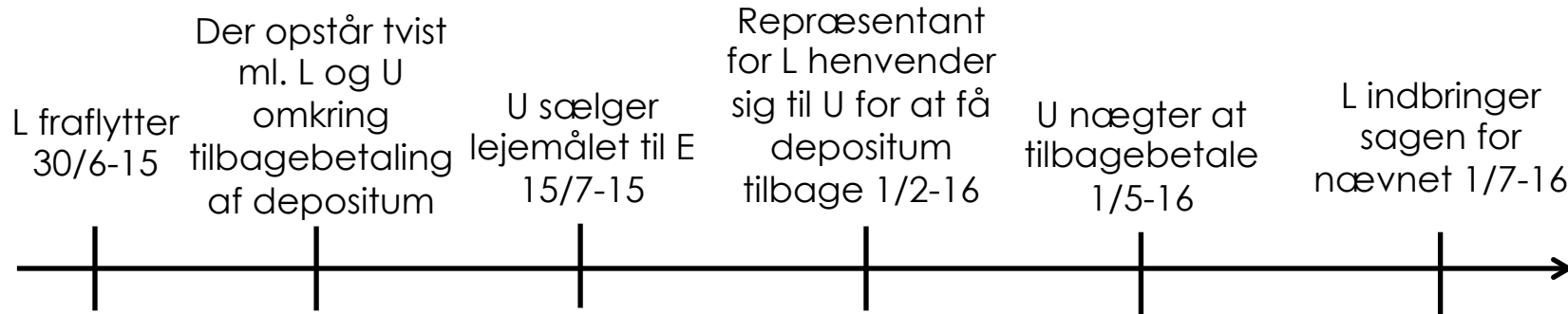
Når lejer fraflytter, og der sker udlejersuccession

Dansk Selskab for Boligret

1. marts 2016

Af Mari Bech

Tidslinje for problemstillingen



Lejelovens § 7

- ❓ § 7. Lejeres rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el. lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.
- ❓ Stk. 2. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f. eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.
- ❓ Stk. 3. Lejeaftalen tinglyses og aflyses efter tinglysningslovens regler.

Disposition for oplægget

- ❑ Elementerne i lejelovens § 7
- ❑ Lejers mulighed for at rette kravet mod den nye ejer, herunder om reglen er en ekstinktionsregel eller en forældelsesregel
- ❑ Lejers mulighed for at rette kravet mod den oprindelige udlejer
- ❑ Betydningen af lejers passivitet
- ❑ Huslejenævnets behandling af sager, hvor lejemålet er solgt
- ❑ Opsamling og konklusion

Elementerne i lejelovens § 7 - I

- ❑ Hvilke krav er beskyttede?
 - ❑ Rettigheder, der følger af lejeloven – stk. 1, 1. pkt.
 - ❑ Depositum, forudbetalt leje eller lignende – stk. 1, 2. pkt.
 - ❑ “når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje”
 - ❑ Kun max for krav, der ikke følger af lejeloven, jf. U 1985.667 V
 - ❑ Accessoires: renter og sagsomkostninger, jf. TBB 1998.39 V og Østre Landsrets kendelse af 24. februar 2015, B313000-MRO.

- ❑ Særrettigheder/videregående rettigheder - stk. 2, 1. pkt.

- ❑ Rettighedernes prioritetsstilling
 - ❑ Lejerrettighederne
 - ❑ Særrettighederne – stk. 2, 2. pkt.

Elementerne i lejelovens § 7 - II

- ❑ Etårsfristen – stk. 1, 3. pkt.
 - ❑ Sagsanlæg
 - ❑ Sagsanlæg imod ejeren på tidspunktet for sagsanlægget, jf. GD 2015/09 Ø
 - ❑ Ophørstidspunktet
 - ❑ Kun ved succession, jf. U 2015.206 V – MEN
 - ❑ Modregning med krav, der er ekstingveret/forældet

- ❑ Tinglysning – stk. 3

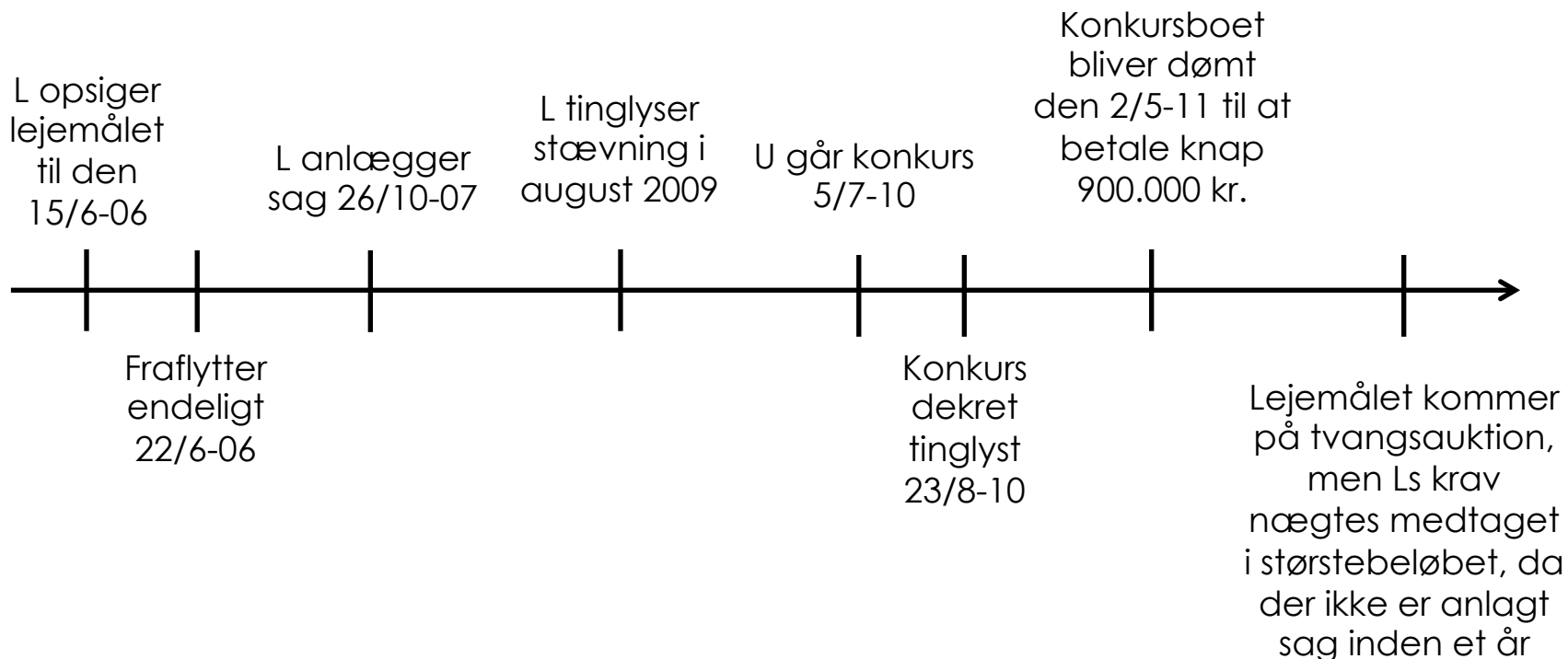
Lejers mulighed for at rette krav mod den nye ejer - I

- ❑ Når lejers krav er gjort gældende inden et år
 - ❑ Processuel succession
 - ❑ Sagen skal føres mod den nye ejer, jf. U 1990.359 Ø
 - ❑ Hvis sagen allerede verserer, skal den nye ejer inddrages, jf. U 1995.399 Ø
 - ❑ Lejer må handle aktivt, når det opnås kendskab til en succession
 - ❑ Ny ejer kan også indtræde på eget initiativ, jf. TBB 2011.285 Ø

Lejers mulighed for at rette krav mod den nye ejer - II

- ❑ Når lejers krav ikke er gjort gældende inden et år
 - ❑ Kravet kan som udgangspunkt ikke gøres gældende mod den nye ejer
 - ❑ Problemet når successionen sker mere end et år efter ophørstidspunktet
 - ❑ Hvis den nye ejer ikke opfylder ekstinktionsbetingelserne
 - ❑ Er lejelovens § 7 en forældelsesregel eller en ekstinktionsregel?

Tidslinje for U 2012.2360/1 H



Lejers mulighed for at rette krav mod den nye ejer - III

- ❓ Er lejelovens § 7 en forældelsesregel eller en ekstinktionsregel?
- ❓ Det umiddelbare svar
- ❓ Retsstillingen efter T:BB 2012.402
 - ❓ Forældelsesregel for erhvervslejemål og ekstinktionsregel for boliglejemål?
 - ❓ Formentligt ikke afklaret

Lejers mulighed for at rette krav mod den oprindelige udlejer

- ❓ Udgangspunktet om den oprindelige udlejers frigørelse
 - ❓ Som udgangspunkt tvungen processuel succession mellem den tidligere og nuværende ejer af ejendommen i verserende sager
 - ❓ Det interne opgør mellem den oprindelige udlejer og den nye ejer
- ❓ Modifikation ved ansvarspådragende adfærd, jf. U 1984.901 Ø og TBB 2000.307 V
- ❓ Modifikation for krav, der forfalder da den oprindelige udlejer ejede ejendommen (?)

Betydningen af lejers passivitet

❓ Passivitet i lejeforhold, jf. U 2002B.289 ff.

❓ Passivitet i relation til LL § 7

❓ Hvor meget bør lejer foretage sig?

❓ FM 2014.78

Huslejenævnets behandling af sager, hvor lejemålet er solgt

- ❑ Nævnet undersøger undervejs, om der er sket ejerskifte
- ❑ Den nye ejer høres
- ❑ Den tidligere ejer høres og får tilsendt kopi af afgørelsen i visse tilfælde
- ❑ Ingen tvivl om, at den nye ejer er betalingspligtig
- ❑ Hvis den nye ejer ikke er inddraget, hæfter denne alligevel
 - ❑ Evt. hjemvisning til fornyet behandling

Opsamling og konklusion

- ❓ Når der sker udlejersuccession, frigøres den oprindelige udlejer for eventuelle krav
- ❓ Lejer skal rette sit krav mod den nye ejer
- ❓ Alle sager må af lejer indbringes inden etårsfristen udløber, da det ellers risikeres, at kravet tabes ved senere successioner
- ❓ Det kan ikke afvises, at lejers passivitet kan få betydning