

Udtræden af lejekontrakter før kontraktudløb

Dansk Selskab for Boligret

26. februar 2013

p RÆT S Æ N



Generelt om kontrakter med lang løbetid

- › Problem: Omstændighederne ændrer sig på uforudset måde
- › *Løsningsmodel 1: Ophør af kontrakten*
 - › Kan man komme ud af kontrakten på retmæssig vis?
 - › Hvis nej:
 - › Kan retsvirkningerne af førtidig afbrydelse af kontrakten (misligholdelse) mildnes ved påberåbelse af særlige forhold?
- › *Løsningsmodel 2: Bevaring af kontraktforholdet, men med ændringer*
 - › Hvornår og hvordan kan en part retligt kræve tilpasning af kontraktvilkår med henblik på, at mindske en opstået ubalance mellem parternes retsstilling?

Ophør af lejekontrakt

- › **Kontraktmæssige** ophørsformer
 - › Udløb af tidsbegrænsning
 - › Ophør efter aftale
 - › Opsigelse

- › **Ukontraktmæssigt** ophør
 - › Påberåbelse af væsentlig misligholdelse fra modpartens side
 - › Påberåbelse af bristende forudsætninger, aftalelovens § 36 mv.
 - › (Afbestilling)
 - › Annullation
 - › Egen misligholdelse

Opsigelse og uopsigelighe d

> **Hovedregel:**

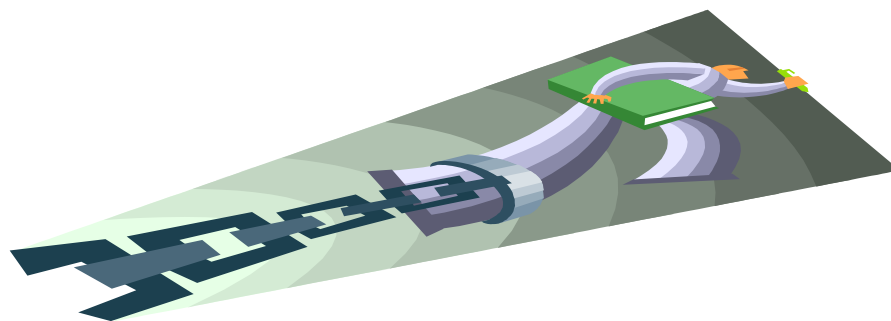
- > En igangværende lejekontrakt kan opsiges med et vist varsel med hjemmel i lovgivningen eller aftalen

> **Undtagelser:**

- > Kontrakten er uopsigelig (normalt i en tidsbegrænset periode)
- > Uopsigelighe d kan være aftalt således, at den binder begge eller kun en af aftalparterne
- > Uopsigelighe d medfører, at det ikke i uopsigelighe dsperioden er muligt at ændre et eneste kontraktvilkår, med mindre der er taget forbehold herom i kontrakten, eller der findes lovhjemmel dertil

Hvornår er en aftale uopsigelig?

- › Når det er *aftalt* og ikke er i strid med præceptive regler eller almindelige ugyldighedsregler
- › Når der gælder en opsigelsesperiode af en vis længde (kontrakten kan ikke opsiges med virkning før udløb af opsigelsesvarslet og er derfor uopsigelig indtil da)
- › Når en kontrakt er tidsbegrænset, og de enslydende regler i LL § 80, stk. 1, eller ELL § 63, stk. 1, gælder som udfyldende regler. Disse kan dog være fraveget ved aftale, således at en tidsbegrænset kontrakt kan opsiges før udløb



Ikke-kontraktmæssigt ophør

- › Sjældent muligt og oftest behæftet med betydelig standpunktstrisiko at påberåbe sig væsentlig misligholdelse fra modpartens side
- › Påberåbelse af aftalelovens § 36 eller lignende regler er forbundet med megen stor usikkerhed (se dias 7)
- › Ret til at "afbestille", således at kontrakten bortfalder uden at udløse pligt til at svare erstatning, ikke praktisk relevant for lejeforfatter, da "afbestillingsret" er det samme som en opsigelsesadgang
- › Annullation med *ret* til at undlade at naturalopfylde kan kun ske mod betaling af fuld erstatning, *og* når modparten ikke vil kunne opnå en dom til naturalopfyldelse over den misligholdende (se dias 8)
- › Egen misligholdelse giver modpart ret til at gøre alle typer af misligholdelsesbeføjelser gældende

Særligt om brug af aftalelovens § 36

- › Aftalelovens § 36 kan teoretisk anvendes til at tilsidesætte en lejekontrakt *i sin helhed* i tilfælde, hvor der efterfølgende er opstået basal ubalance i kontraktforholdet, men i praksis er det tilstrækkeligt, at bestemmelsen påberåbes med henblik på at få tilsidesat eller justeret vilkåret om uopsigelighed
- › § 36 kan også påberåbes med henblik på at få tilsidesat eller justeret andre kontraktelementer, f.eks. adgangen til at kræve lejen forhøjet efter erhvervslejelovens § 13 trods uopsigeligheden



Særligt om annulation

- › Ved annulation forstås en parts ensidige erklæring om at udtræde af kontrakten i tilfælde, hvor modparten ikke (længere) har ret til at kræve naturalopfyldelse af den, der annullerer
(Se Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktsforhold, (2000), s. 155).
- › Hvis en part kan annullere en gyldig kontrakt, er det misligholdelse, der giver den anden part adgang til at påberåbe sig alle relevante misligholdelsebeføjelser, *bortset* fra naturalopfyldelse
- › Typisk konsekvens, hvis annulation er mulig:
 - › Udtræden af kontrakt mod
 - a) løbende at opfylde kontrakten bortset fra den fysiske benyttelse eller
 - b) at betale erstatning (positiv opfyldelsesinteresse) som et engangsbeløb

Udlejers erstatningsskrav ved lejers annullation

- › Lejers førtidige udtræden uden udlejers accept må vel i alle tilfælde anses for at culpøs og dermed erstatningspådragende
- › Må den hvorpå udlejer skal opgøre sit tab afhænger af, om udlejer
 - › **ophæver** lejeaftalen
 - › I så fald kan der alene kræves erstatning i form af et samlet beløb til fuld og endelig afgørelse, men kan der kræves ”erstatning for tiden” og foretages en slutopgørelse, når uopsigelighe den er udløbet?
 - › **fastholder** lejeaftalen (krav om naturlig opfyldelse bortset fra faktisk brug)
 - › Hvis aftalen fastholdes, skal erstatning ved annullation så opgøres som et engangsbeløb (evt. med senere slutopgørelse), eller kan der løbende kræves opfyldelse af alle elementer af kontrakten (ekskl. faktisk brug)?

Elementer i opgørelsen af erstatningsskrævet

- › Kan der kræves erstatning vedrørende tiden efter, at der er sket genudlejning?
- › Skal udlejer fralægge sig gevinsten ved genudlejning på gunstigere vilkår?
- › Kan der kræves erstatning af genudlejningssomkostninger?
- › Hvordan forholdes med betaling for forbrug og andre ydelser ud over lejen, herunder realkforpligtelser f.eks. til at vedligeholde, indtil genudlejningstidspunktet?

- › Litteratur om emnet:
 - › *Peter Mortensen* i T:BB 2004.95: Annullation af uopsigelige lejeaftaler – en kommentar til T:BB 2001.211 Ø
 - › *Hans Henrik Edlund* i T:BB 2007.458: Lejeres førtidige afbrydelse af uopsigelige lejeaftaler 10