

# “Nye loves anvendelse på gamle lejekontakter”



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatret

Claus Rohde

## ■ **Introduktion**

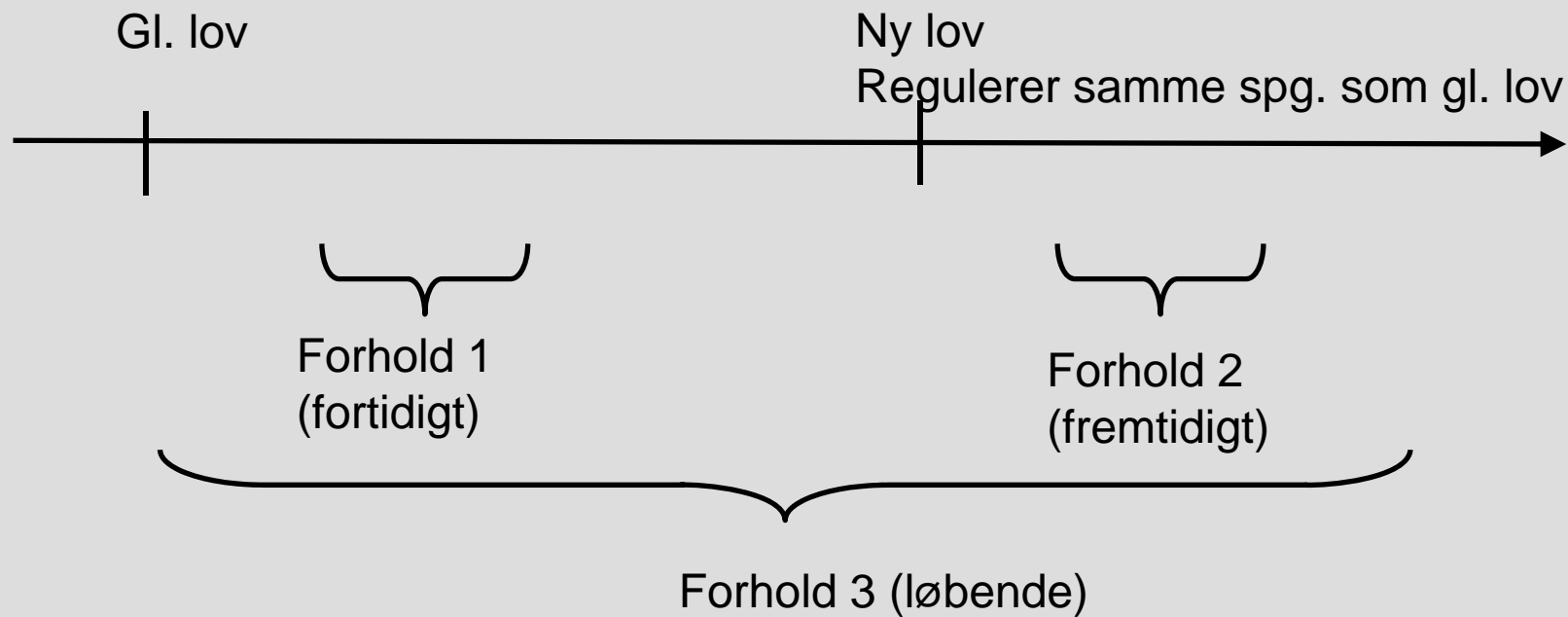
- Hvad er intertemporale problemer?
  - Opstår principielt ved enhver lovændring
  - Forskellen mellem intertemporal ret og overgangsret
  
- Særlige forhold for lejekontrakter?
  - Kontraktsret
  - Særligt fremtrædende ved længerevarende kontrakter



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatrecht

Claus Rohde



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatre

Claus Rohde

- **Intertemporale fortolkningsprincipper**
  - HR: Princippet om lovens øjeblikkelige anvendelse  
(Ny lov anvendes på alle fremtidige forhold)
  - U: Beskyttelse af borgernes forventninger
    - Traditionelt to betragtningsmåder:
      - Formodning mod tilbagevirkende kraft, jf. bl.a. U 1996.68 H
      - Beskyttelse af såkaldte "velerhvervede rettigheder"
      - Kan afkræftes, hvis særlige holdepunkter



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatrecht

Claus Rohde

- **Hidtil gældende opfattelse for lejeret:**
  - Kontraktsindgåelsestidspunktets regler er afgørende, jf.
    - U 1968.743 H: Nye regler om lejens størrelse indført i tidsrummet mellem lejemålets indgåelse og påbegyndelse.
    - U 2007.2047 H: Vilkår i strid med ERL § 5 blev ikke gyldigt ved indførelsen af ELL.
  - Borum: Forholdet mellem L og U skal bedømmes efter den til enhver tid gældende lejelovgivning, jf.
    - U 1940.114 V (brugsret til hus som led i aftale om udførelse af landbrugsarbejde).



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatrecht

Claus Rohde

## ■ Tilknytningsproblemet

- Fastlæggelse af et retsforhold i tidsmæssig henseende
  - Hvilken retsstiftende kendsgerning er mest fremtrædende?
  - Tidspunktet for det relevante faktum
  - Vanskeligt hvis retsforholdet har flere "trin" og nogle er før, andre efter ændringsloven
  - Tilknytningsmomentet tidsfæster hele retsforholdet i relation til det pågældende spørgsmål
  - Når tilknytningsmomentet er fastlagt, kan det afgøres, om loven har tilbagevirkende kraft.



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatrecht

Claus Rohde

- Indtræden af væsentlige retsvirkninger er typisk afgørende for tilknytningsmomentet
  - Derfor afhænge af tvistens og de materielle reglers karakter (lovbestemmelsens "reguleringsobjekt")
    - Aftalens tilblivelse
    - Oplysningskrav
    - Indhold
    - Ophør
  - I kontraktsforhold typisk rettighedens stiftelse, dvs. aftalens indgåelse.
    - Novation



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatrete

Claus Rohde



Ny lov angår f.eks.:

- Aftalens indgåelse: AFTL § 31-33
- Formkrav og andre tilblivelsesmangler
- Oplysningskrav – f.eks. betalinger ud over lejen, jf. ELL § 5, stk. 2



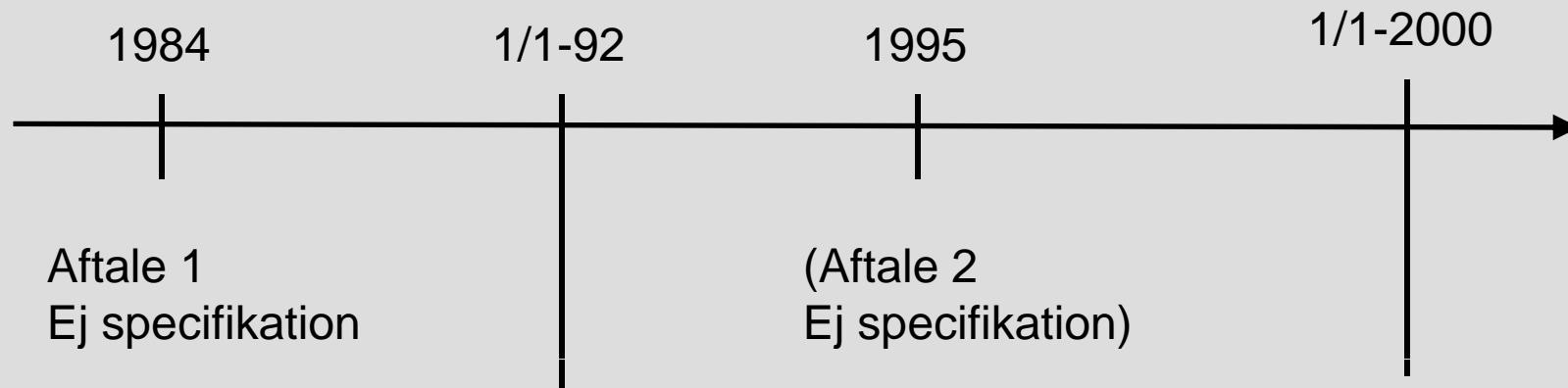
AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatret

Claus Rohde



# T:BB 2005.217 Ø



LL § 4: Specifikationskrav  
Kun for "nye" kontrakter

ELL § 5: Specifikationskrav  
Også "gl." kontrakter, jf. § 86, stk. 2  
+ "Morten Korch-bestemmelse"

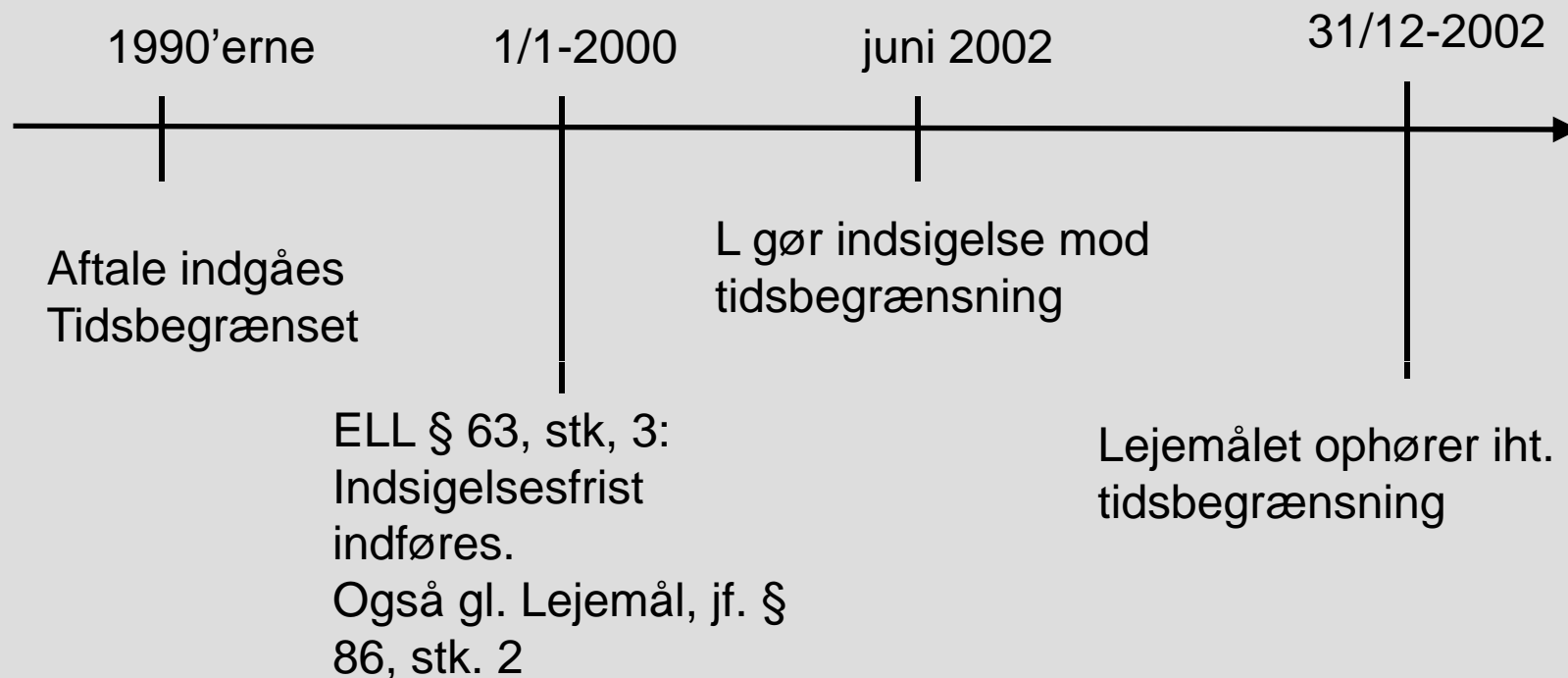


AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatret

Claus Rohde

# T:BB 2004.431 Ø



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatrete

Claus Rohde

- Kontraktens indhold (rettigheder og pligter)
  - Regler om ejendomsråden
  - Regler, der griber direkte ind i kontrakten
    - Kontraktens indhold fastlægges ved aftalen (erhvervelsestidspunktet)
      - Kontraktsbestemmelser, præceptive og dekl. regler



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatret

Claus Rohde

- Rettighedens tidsmæssige udstrækning
  - HR: I kontraktens løbetid
  - U1: Ændrings- eller opsigelsesadgang
    - A ikke erhvervet ret, hvis B kan bringe kontrakten til ophør eller ensidigt gennemføre ændringer
    - Alm. regler for vedvarende kontrakter (opsigelsesadgang – opsigelse, hvis ikke acceptere vilkårsændring)
      - B skal have opsigelsesadgang. A skal kunne frigøre sig fra fortsat forpligtelse
    - Særlig lov- eller kontraktsregulering
      - Kun iagttage B's varsel. A ikke ret til at kræve sig frigjort.
    - Når ikke erhvervet rettighed, da heller ikke foreligge tilbagevirkende kraft, hvis vilkåret ændres ved lov.



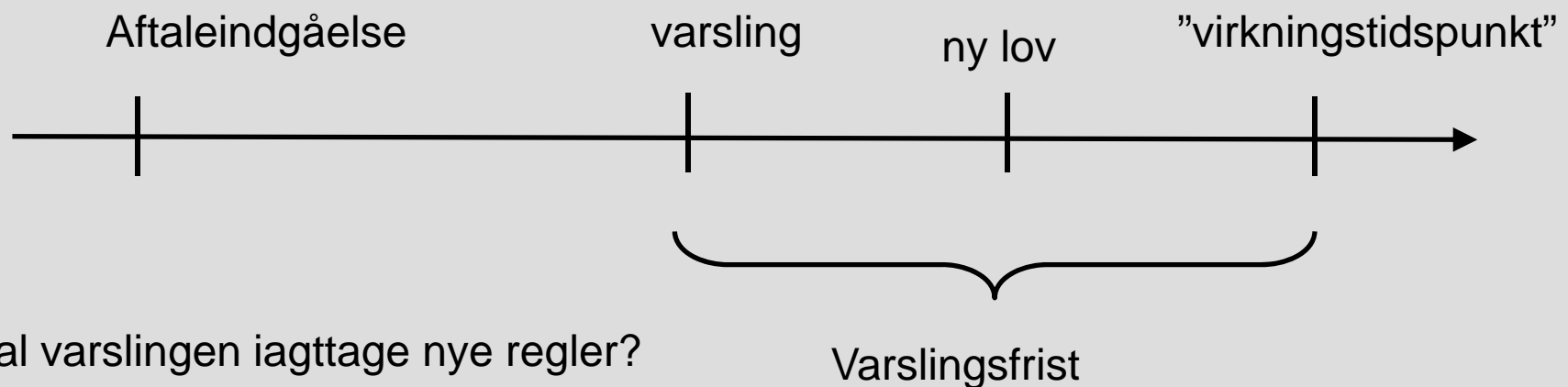
- **Tilknytningsmoment i varslingsager**
  - Varslings- eller "virkningstidspunktet"?
  - Domspraksis er modstridende
  - Sondre: aftale eller varslings



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatret

Claus Rohde



Skal varslingen iagttage nye regler?

-Nye varslingsregler?

-Nye lejeleastsættelsesregler?

-Kan der varsles efter nye regler, selv om disse ikke er trådt i kraft på varslingstidspunktet?



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatre

Claus Rohde

## ■ Kontraksregulering af intertemporale spørgsmål

- Konkrete aftaler om anv af ny lov
  - Særlig regulering i ELL § 86, stk. 3.
- Forhåndaftaler om anv af ny lov
  - Specifikke vilkår
  - Generelle forhåndsftaler, fx. i typeformular
- Aftaler om anvendelse af gl. lov



AARHUS UNIVERSITET

Juridisk Institut  
Afdeling for Privatre

Claus Rohde