

# Forældelse og passivitet i boliglejeforhold

Dansk Selskab for Boligret  
Den 5. september 2017

1

# Forældelse og passivitet

- ▶ **Hovedregel:** Forældelseslovens almindelige regler i bl.a. §§ 2 og 3, dvs. et udgangspunkt på 3 år, jf. § 3, stk. 1.
  - ▶ Absolut frist på 10 år, jf. FOL § 3, stk. 3.
- ▶ Forældelsesregler og præceptivitet iff. disse kræver hjemmel i lov, jf. FOL §§ 26, stk. 1, og 28.
  - ▶ Ukendskab til eksistensen eller den rette fortolkning af det retlige grundlag for kravet medfører ikke suspension (retsvildfarelse) efter § 3, stk. 2.
    - ▶ 1997.1633 H: Efter dom om, at pensionsregler var administreret forkert af myndighederne, krævede pensionist efterbetaling for de seneste 14 år. Ingen suspension, da pensionisten ikke var i "utilregnelig uvidenhed" om den forkerte administration.
  - ▶ 3-årsfristen ofte relevant ved tilbagebetaling af ugyldige trappelejereguleringer, nettoprisindekseringer samt ulovligt opkrævede beløb ud over lejen, f.eks. til trappevask, opkrævningsgebyr, renovationsbidrag, acontobidrag mv.
- ▶ U1: LL § 49
- ▶ U2: BRL § 17, stk. 1
- ▶ U3: BRL § 17, stk. 2
- ▶ U4: Passivitet

# Forældelsens afbrydelse

- ▶ Hovedregel → Forældelsen afbrydes, når skyldneren over for fordringshaveren udtrykkeligt eller ved sin handlemåde erkender sin forpligtelse, jf. FOL § 15.
- ▶ Forældelsen afbrydes, når fordringshaveren foretager retslige skridt mod skyldneren med henblik på at erhverve dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten, voldgiftskendelse eller anden bindende afgørelse, der fastslår fordringens eksistens og størrelse, og forfølger disse skridt inden for rimelig tid, herunder sagens indbringelse for nævnet, indlevering af stævning mv., jf. FOL § 16 og T:BB 2003.57 B.
  - ▶ Første modtagelse hos kommunen er afgørende, hvorfor interne ekspeditionsprocedurer er uden betydning for forældelsens afbrydelse.
    - ▶ Modtagelsestidspunkt?
  - ▶ Ingen formelle krav til lejers klage efter LL § 106 eller BRL § 15 – bortset fra skriftlighed, jf. BRL § 39, stk. 1, 1. pkt.
    - ▶ Ingen fredningsperiode.
    - ▶ Fristen kan evt. beregnes fra lejers indflytning/rådighed over lejemålet

# Forældelse af tilbagebetalingskrav

## Undtagelse 1: Det lejedes værdi

### LL § 49, stk. 3:

*"Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt."*

- Lejers tilbagebetalingskrav begrænses af reglen i stk. 4.

### LL § 49, stk. 4 (fristregel):

*"Sag om nedsættelse af lejen skal indbringes inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales."*

- Gælder i alle ejendomme, hvor andet ikke er fastsat i BRL § 4:
  - Omfattet er f.eks. lejemål i uregulerede kommuner, 80/20-ejendomme, fremleje af almen lejlighed i boligorganisation mv.
  - Indbringelse efter fristen medfører, at lejer mister evt. tilbagebetalingskrav, og at lejen heller ikke kan kræves nedsat med virkning for fremtiden.
    - U: AFTL § 36

# Forældelse af tilbagebetalingskrav

## Undtagelse 1: Det lejedes værdi

### LL § 49, stk. 4

- ▶ Ved aftalte og (ensidigt) varslede forhøjelser (f.eks. §§ 47-48 eller §§ 50-51) udløses ny 1-års frist.
  - ▶ Dette må gælde, selvom udlejer vælger at undlade at opkræve en aftalt forhøjelse, idet udlejer ikke ensidigt kan ændre aftalen mellem parterne.
  - ▶ Fastslået, at fristen i LL § 49, stk. 4, ikke afskærer fra fastsættelse af en leje, der er lavere end den, der blev betalt senest ét år forud for sagsanlægget, jf. U 1987.290 H.

# Forældelse af tilbagebetalingskrav

## Undtagelse 2: Hovedregel iff. regulerede lejemål og småhuse

### BRL § 17, stk. 1 (fristregel)

- ▶ BRL § 17, stk. 1, angår regulerede lejemål og småhuse.
- ▶ BRL § 17, stk. 1, 2. pkt., gælder, hvor ejendommen har skiftet ejer siden lejers fraflytning, jf. U 2015.206 V.
  - ▶ Skal sammenholdes med LL § 7, stk. 1, 3. pkt., vedr. ejerskifte.
- ▶ Lejer kan efter denne bestemmelse kræve for meget betalt leje tilbage samt kræve lejenedsættelse for fremtiden, hvis udlejer har opkrævet mere i leje end tilladt.
- ▶ Krav efter BRL § 17, stk. 1, er efter bestemmelsens formulering og sammenhængen med stk. 2 som udgangspunkt ubetinget og kun begrænset af forældelsesreglerne som ovenfor nævnt.
  - ▶ Tilbagebetalingskrav kan efter omstændighederne afskæres pga. passivitet, jf. nedenfor.

# Forældelse af tilbagebetalingskrav

## Undtagelse 3: Det lejedes værdi

### BRL § 17, stk. 2 (fristregel)

- ▶ Sker nedsættelsen, fordi lejen (væsentligt) overstiger lejedes værdi, kan tilbagebetaling af for meget betalt leje ikke kræves, medmindre kravet er fremsat over for huslejenævnet inden 1 år efter tidspunkt, hvor *lejen eller den forhøjede leje* første gang betales.
- ▶ Gælder BRL §§ 5, stk. 2, 29 c, 7, stk. 2, og 5, stk. 1 (før 1/7 1996)
  - ▶ Hvad med nedsættelse efter BRL § 5, stk. 9? Se U 1989.348 Ø.
  - ▶ Lejen kan nedsættes med virkning for fremtiden hvis relevant.
  - ▶ Hvad hvis både den aftalte leje og den forhøjede leje ligger inden for 1 år?
    - ▶ Ugyldighed?
      - ▶ Ugyldighed, men ikke opkrævet?
        - ▶ Forskel på, om det er inden eller uden for fristen på 1 år?
  - ▶ Straf for opkrævning af for høj leje, jf. BRL § 16, stk. 1 (bøde på kr. 5.000-7.500 kr.) Eksempel fra Aarhus.

# Passivitet i forhold til U1, U2 og U3

## Undtagelse 4 – aftalt leje

- ▶ Passivitetsbetragtning næppe relevant i forhold til LL § 49, stk. 4, og BRL § 17, stk. 2, da der er tale om aftalt leje og kort frist, men mere relevant ift. BRL § 17, stk. 1.
  - ▶ Kan dog blive relevant i forhold til varslingsfejl, jf. U 1993.952 V, vedr. aftalt trappelejeregulering, der var ugyldig → undgå stødende resultater, idet lejers indsigelse kunne være fremsat tidligere + svarende til det lejedes værdi.
- ▶ Passivitet derfor næppe relevant ved en aftalt leje, men U 1999.2105 V, T:BB 1999.111 Ø (+ passivitet) og T:BB 2001.305 Ø anerkender passivitet ift. BRL § 17, stk. 1.
  - ▶ Se også T:BB 2000.278 vedr. BRL § 5, stk. 4 (nu stk. 9), hvor sag blev rejst efter 4 år og 2 måneder.
  - ▶ U 2001.191 V → indretningshensyn afskar lejers tilbagebetalingskrav.
- ▶ Hvis udlejers krav er materielt uberettiget, er domstolene langt mindre tilbøjelige til at afskære lejers tilbagebetalingskrav pga. passivitet bortset fra helt ekstraordinære tilfælde, jf. T:BB 2006.445 Ø, hvor U tilbød tilbagebetaling fra 1996 pga. forkerte arealer – sag blev indbragt 2002 – krav fra 1996-2001 afskåret pga. passivitet → lejer blev afskåret fra tilbagesøgning selvom materielt uberettiget leje.



# Passivitet ved lejeforhøjelser

- ▶ Skærpeelse af kravene til lejerens reaktion over for formelle varslingsfejl.
  - ▶ Hensynet bag er, at lejer ikke betaler mere, end han var forpligtet til, hvis der var varslet korrekt, og at lejer ikke skal kunne spekulere heri → For dermed at undgå stødende resultater, jf. U 1988.586 V og U 1993.952 V, som fremhæver, at udlejer kunne have varslet lejeforhøjelse, hvis lejers indsigelse var fremkommet tidligere.
  - ▶ Oftest domstolene og ikke huslejenævnene, der tager stilling til passivitet.
  - ▶ T:BB 2010.92 Ø → lagde vægt på udlejer som professionel, og at der ikke var givet oplysning om indsigelsesadgang.
  - ▶ T:BB 2006.268 V → Forkert arealberegning = udlejers ansvar – % passivitet

# Passivitet

## Konklusion:

- ▶ **Passivitet indtræder, hvis en part har forholdt sig passiv, og hvis parten har haft anledning til at reagere, dvs. viden eller burde-viden, men ikke reagerer forholdsvis hurtigt.**
  - ▶ Se U 1989.291 Ø, hvor 93 lejere i en ejendom i november 1985 blev gjort opmærksom på, at huslejenævnet efter klage fra 46 lejere havde tilsidesat en lejeforhøjelse, men hvor 23 lejere indbragte en klage for nævnet 6 måneder efter denne oplysning → passivitet.
  - ▶ Passivitet afbrydes ved reklamation og kræver ikke sagsanlæg, jf. U 2001.415 H.

# Forældelse af krav på forbedringsforhøjelse

- ▶ Et forbedringstillæg er ikke i sig selv et pengekrav, men en grundfordring, der ikke forældes, jf. principperne i U 2007.1149 Ø, vedr. depositum og forudbetalt leje.
  - ▶ Modsat U 1992.773 V, hvor fordring ansås for omfattet af 1908-forældelsesloven.
- ▶ Se T:BB 2006.600 Ø, hvor udlejer ikke ved udlejning efter det lejedes værdi havde fraskrevet sig adgangen til at varsle omkostningsbestemt leje med indregning af forbedringsforhøjelser fra før lejemålets indgåelse.
  - ▶ Forældelsesreglerne kan anvendes på selve pengeydelsen, når udlejer har fremsat krav herom.

# Forældelse af krav på forbedringsforhøjelse

- Forbedringer udført i ejendommen før eller efter lejers indflytning. Se T:BB 2015.239 B.
- T:BB 2005.543 V → Udlejer var for boligretten bundet af oplysninger om forbedringsforhøjelser indeholdt i lejekontrakt og afgivet over for huslejenævnet.
- Altid muligt ved genudlejningssituationen.
- Udlejer kan ikke varsle yderligere forbedringsforhøjelse over for de samme lejere, heller ikke selvom den oprindeligt varslede lejeforhøjelse kunne have været større, jf. U 2005.3010 V.
- Forbedringstillæg ved OMK-lejeforhøjelser?

# Forældelse af krav på forbedringsforhøjelse

## Konklusion:

Udlejer kan frit og til enhver tid varsle forbedringsforhøjelse, uanset om forbedringerne er udført før eller efter lejeforholdets indgåelse, medmindre udlejer har fraskrevet sig retten hertil, forbedringstillægget på forhånd er aftalt, eller udlejer i øvrigt måtte have afgivet udtrykkelig eller stiltiende erklæring om, at en sådan forhøjelse ikke vil finde sted.

# Spørgsmål/bemærkninger