



DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

27. NOVEMBER 2012

LEJERENS STILLING VED TVANGSAUKTION
- EN BEHANDLING AF LL § 7 OG ELL § 6



INDLEDNING

- › Lejelovgivningens yder en tinglig beskyttelse af lejerens rettigheder:
- › LL § 7, stk. 1, 1 og 2. pkt. og ligelydende i ELL § 6, stk. 1:
»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«.
- › Tinglig beskyttelse: Ikke genstand for ekstinktion, men ikke aftaleretlig gyldighedsregel.

INDLEDNING

- › Lejerettigheder er ret over fast ejendom:
 - › Leje af lokaler/hus eller husrum er en brugsret
 - › Gensidigt bebyrdende retsforhold.

- › Ejendomsbyrde
 - › Dvs. hviler på ejendommen og overgår automatisk fra ejer til ejer.
 - › Ejerskifte og dermed debitorskifte kræver ikke samtykke.
 - › Jf. bl.a. U 1999.1398 H: GCS Sydcenter (præmisudtalelse i sag vedr. sagsomkostninger.)
 - › Følger af almindeligt tingsretligt princip. Se bl.a. Carstensen: Dansk Tingsret, 3. udg., p. 541 og Krag Jespersen: Lejeret 1, p. 87f.
 - › Princippet om automatisk overgang gælder også ift. et konkursbo, brugspanthaver og andre, der har ejerbeføjelser.

INDLEDNING

HR: Forpligtelsen overgår automatisk som en personlig forpligtelse på den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

U1: Ekstinktion – TL § 1, stk. 2.

> Uu1: TL § 3.

> Uu2: LL § 7 / ELL § 6: Gyldige mod enhver uden tinglysning.

> Lejeforhold er omfattet af såvel TL § 1 og TL § 3 som LL § 7/ELL § 6.

> Det er en forudsætning, at L har en ret over ejendommen, dvs. fremlejetager nyder ikke beskyttelse.

TVANGSAUKTION

- > Tvangsauktion over fast ejendom:
- > RPL § 570, stk. 1: afholdes på Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår:
 - > Bek, 652/1978
- > Lejerettighedernes tinglige beskyttelse har betydning for, hvordan de skal behandles på tvangsauktion

TVANGSAUKTION

> Tvangsauktionsvilkårene:

> Pkt. 1:

- > Ejendommen mv. sælges, som den er ved auktionen **med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.**
 - > (Forudsat at rettighederne hviler på ejendommen om opnår dækning)
- > Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af TL § 3, stk. 2.

TVANGSAUKTION

- › Tvangsauktionsvilkårene pkt. 6B: (og RPL § 573, stk. 1)
- › Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen **skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.**
- › Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:
 - › ”litra j: Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen **er gældende mod enhver uden tinglysning.**”
 - › L forfaldne krav udredes som en del af størstebeløbet.
 - › Andre krav overtages af K.
 - › Forudsat at omfattet af LL § 7/ELL § 6

TVANGSAUKTION

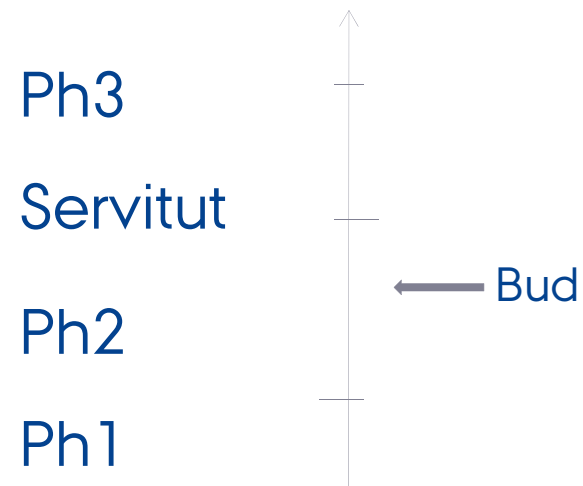
Lejerens særrettigheder:

RPL § 573, stk. 2:

1. Fogeden skønner at ikke påvirke værdi nævneværdigt:
Opråbe med pligt til at overtage uden over budet.
2. Ellers opråbe først med pligt til at overtage ud over budet.
 1. Hvis dækning til forud prioriterede krav, da overtages byrden.
 2. Hvis ikke fulddækning til forud prioriterede, da alternativt opråb:
 1. Dårligst prioriterede ejendomsbyrde kapitaliseres og indgår som hæftelse. Opnår dækning i det omfang budet rækker til.

TVANGSAUKTION

> Første opråb:



Andet opråb:



TVANGSAUKTION

- > Fogedretten anslår kapitaliseringsværdi og spg. om fordeling af provenu (dvs. prioritetsstilling)
 - > Kan kæres
- > Derimod ikke tage stilling til rettighedernes gyldighed.
 - > U 12010.342 Ø: Fogedretten kunne ikke under auktionssag tage stilling til påberåbte lejeaftalers gyldighed.

TINGLYSNINGSLOVEN

Udgangspunktet:

TL § 1, stk. 1: Rettigheder over fast ejendom skal tinglyses
(sikringsakt)

TL § 1, stk. 2: Godtroende aftaleerhververe og retsforfølgende kreditorer kan ved tinglysning ekstingvere utinglyste rettigheder.

TINGLYSNINGSLOVEN

- > U1: TL § 3, stk. 1:
- > Brugsrettigheder på sædvanlige tidsvilkår er gyldige mod enhver uden tinglysning.

Sædvanlige tidsmæssige tidsvilkår:

TL § 3, stk. 1: *Max 6 mdr. (ikke ensbetydende med at 6 mdr. er sædvanligt!)*

TL § 3, stk. 1: Særligt varsel vedr. landejendomme. (begrundet i mulighed for at høste, hvad man selv har sået)

Brugsaftaler med tidsvilkår, der er længere end sædvanligt:

- > Er mindst beskyttet på sædvanlige vilkår, stilles mao ikke dårligere end sædvanlige tidsvilkår.
- > Ekstinktionen angår vilkår ud over det sædvanlige.

TINGLYSNINGSLOVEN

> *”gyldig mod enhver”*

> Endvidere en prioritetsregel

> Tillægger brugsrettigheden prioritet forud for også tidligere stiftede rettigheder, og fraviger derved den almindelige prioritetsstilling for rettigheder over fast ejendom.

> Reglen retter sig dog særligt mod panterettigheder ud fra hensynet til parternes almindelige interesse. I modsat fald kan en ejer, navnlig en ejer i økonomiske vanskeligheder, få svært ved at udleje ejendommen og derved skaffe indtægter til betaling af bl.a. renter og afdrag.

> Derimod skal tidligere stiftede og tinglyste servitutter og lignende aktuelle rettigheder respekteres.

> Jf. *Knud Illum* : Tinglysning, s. 64.

TINGLYSNINGSLOVEN

Modif:

TL § 3, stk. 2: Krav om tinglysning af uhjemlede ændringer (lejenedsættelse eller forudbetaling ud over 6 mdr.) i tinglyste brugsaftaler.

Lejebetalingen er ikke en ret over fast ejendom
Lejebetalingen er en betingelse (indskrænkning) i L's brugsret.
Dvs: Lejer har brugsret betinget af betaling af leje kr. 10.000.



LL § 7 OG ELL § 6

LL § 7, stk. 1/ELL § 6, stk. 1:

- › Stk. 1, 1. pkt.: Lovbestemte rettigheder: Rettigheder efter denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning.
- › Stk. 1, 2. pkt.: Særregel om depositum/forudbetaling.
 - › Nødvendigt med særregel, idet ellers karakter af L's aftalebestede ret.
- › LL § 7, stk. 2: Aftalebestede rettigheder skal tinglyses.
 - › Udslag af almindeligt princip om, at rettighedshaver kan tinglyse sin ret uden U's samtykke. Derfor ikke medtaget i ELL. Risiko for ekstinktion, TL § 1, hvis ikke tinglyst, idet undtagelserne i LL § 7 og ELL § 6 ikke finder anvendelse.

LL § 7 OG ELL § 6

- › Samspil med TL's regler, som i visse tilfælde supplerer lejelovgivningens beskyttelse.
- › Prioritetsmæssig beskyttelse.
 - › Ikke gennembryde private rettigheder, der var gældende på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse. Ex. tinglyst udlejningsforbud, jf. LL § 15, stk. 1, og ELL § 22, stk. 1, om oprindelige retsmangler forudsætningsvis.
 - › Dog går offentligretlige regler – ex. BRL § 48 – forud for et privat udlejningsforbud.
 - › Hvis utinglyst, må den godtroende lejer kunne ekstingvere servitutten.
 - › Selv om lejeaftalen ikke kan tinglyses, jf. TL § 15 (åbenbart overflødig)

LL § 7 OG ELL § 6

- > Det er en nødvendig betingelse, at L har erhvervet en ret over ejendommen
 - > Fremlejetagere er ikke omfattet af beskyttelsen
 - > **T:BB 2011.422 V**, hvor lejerne havde modtaget underretning om, at et selskab havde overtaget ejendommen. Da selskabet imidlertid ikke havde erhvervet adkomst til ejendommen eller på noget tidspunkt havde været ejer, hæftede det ikke i forhold til lejerne.
 - > **U1983.487 ØLK** var en andelsboligforening ikke lovligt stiftet. Ejeren var blevet dømt til at tilbagebetale indskud for andelslejlighederne. Ejendommen gik på tvangsauktion, og indskyderne gjorde gældende, at tilbagebetalingskravet skulle betales ud over budsummen, jf. LL § 7, Landsretten fandt, at der ikke var tale om dusør, men i stedet almindelig lejebetaling, som i det omfang beløbet i
 - > ikke allerede var anvendt til modregning kunne kræves ud over budsummen.
 - > Sml. **T:BB 2011.140 V**: Andelsboligforening blev ikke stiftet som forudsat. Køberne havde krav på tilbagebetaling af indskud, men ikke opnået status som lejere.
 - > Se også **U 1994.745 V**: Betinget skødehaver anset for legitimeret til at udleje ejendommen også med bindende virkning for S.

LL § 7 OG ELL § 6

Beskyttelse på lovens vilkår

- › Lejer har altid den retsstilling, der fremgår af loven.

Typiske lovbestemte vilkår (eksempler):

- › Vedligeholdelseskonti og L's ret til at udføre arbejder for disse beløb
 - › (LL § 23, stk. 5 og BRL § 20, stk. 3 er fsv. overflødige).
- › For meget betalt leje/modregning.
 - › Støttes på lejelovgivningen, hvis ulovligt opkrævet.
- › Dusør: Fremgår direkte af LL § 6, stk. 3, at kræve tilbagebetaling.
- › Tilbagebetaling af ulovligt opkrævet depositum/forudbetaling, jf. LL § 34 (kun beboelseslejemål – ingen præceptive regler i ELL)

LL § 7 OG ELL § 6

- › Ret til at få ejendommen tilbudt efter tilbudspligtsreglerne
- › Erhvervsbeskyttelseserstatning – LL §§ 88-89/ELL §§ 66-67.
 - › Hæfter U2 for erstatningskrav, der skyldes U1' opsigelse? Ja
- › Afståelsesret samt andre successionstilfælde
- › Erstatning pga. U's misligholdelse
 - › U 2009.2549 V: Driftstab på 300.000 kr + ELL § 6. Tilsvarende renter om sagsomk.
 - › Sml. T:BB 2012.384 Ø: Tab for energifgifter pga. manglende varmeregnskab.
 - › U 1997.1258 V: Renter om sagsomkostninger + LL § 7.

DET LEJEDES ANVENDELSE

- › Særligt om det lejedes anvendelse/brugsrettens udstrækning
 - › Fastlægges ved fortolkning
 - › Mulighed for efterfølgende ændring – udtrykkeligt eller stiltiende

- › Problem: Loven fastsætter intet om disse vilkår, men gør det dem uden videre til aftalebestemte, som kan ekstingveres?
 - › En sædvanlig lejekontrakt vil i øvrigt blive afvist fra tinglysning, jf. TL § 15.

DET LEJEDES ANVENDELSE

- › Anvendelse må anses som et så centralt vilkår, at de er en forudsætning for, at der overhovedet foreligger en lejeaftale.
- › Når aftalen er tinglysningsfritaget, må efterfølgende ændringer, som udvider lejerens ret, ligeledes være det.
 - › Støttes af princippet i TL § 3, stk. 2. Her er netop ikke tale om en allerede tinglyst kontrakt, hvorfor erhververe må undersøge nærmere.
 - › Hvis aftalen i det hele anses som en ny kontrakt, ville "hele" anvendelsen være lysningsfritaget.

DET LEJEDES ANVENDELSE

- > **U 2012.1906 V:** Fårehold efter tilladelse fra U1. U2 krævede, at L ophørte og ophævede herefter, da det ikke skete. Vilkåret om ret til fårehold indebar ikke erhvervelse af en sådan videregående rettighed, at tinglysning var nødvendigt til beskyttelse af retten. Den nye ejer havde derfor ikke ved ekstinktion fortrængt L's ret til at holde får.
- > I **U.2004.1653 V** fandtes det godtgjort, at lejerne ved mundtlig aftale med den tidligere udlejer havde opnået brugsret til 2 kælderrum og ret til parkering i gården. Ejendommen var efterfølgende blevet overdraget til en ny udlejer, som krævede, at lejerne ophørte med brugen af kælderrum og gården. Landsretten fandt, at lejerne havde opnået brugsret til kælderrum og gårdparkering og tilføjede, at der ikke var sket ekstinktion af L's ret til at bruge de to kælderrum og gården, jf. princippet i lejelovens § 7, stk. 1.

DET LEJEDES ANVENDELSE

- > **U 1943.1201 Ø:** En restauratør havde lejet nogle restaurationslokaler og fik nogen tid efter lejemålets indgåelse tilladelse til at opstille billard og automater. Ejendommen blev efterfølgende overdraget til U2, som ikke vil acceptere den udvidede anvendelse, som han ikke var bekendt med. Landsretten fandt, at U2 måtte tåle de opstillede billardborde og automater, men at denne tilladelse fandtes at kunne tilbagekaldes med passende varsel.
- >
- > Sml. **T:BB 2008.301 Ø:** L havde lejet lokalet til salg af tæpper og gulvbelægning, men begyndte salg af nytårsfyrværkeri, hvilket U1 var indforstået med. Ejendommen blev solgt til U2, som fik tinglyst skøde i 2005. U2 ophævede lejemålet pga. L's uberettigede brug, men fik ikke medhold, da landsretten fandt, at U2 ikke havde været i god tro, jf. TL § 1, fordi et skilt om fyrværkerisalg havde været opsat over lejemålet under U2's besigtigelse forud for købet, og U2 havde undladt at foretage nærmere undersøgelser af det lejedes anvendelse.

LEJENS STØRRELSE - LEJERABAT

> Lejens størrelse - lejerabat

- > Er der – helt undtagelsesvist – ikke aftalt en begyndelsesleje, anses lejen for at udgøre et beløb, som er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. LL § 4, stk. 4, eller i erhvervslejemål markedslejen, jf. ELL § 9, stk. 2.
- > BRL § 5 indeholder alene maksima vedr. den aftalte leje.
- > Domspraksis synes at anse lejerabat – formentlig beregnet i forhold til markedslejen, jf. ELL § 9, stk. 2, eller LL § 4, stk. 4 – som et særvilkår, der kræver tinglysning for at være omsætnings- og kreditorbeskyttet.

LEJENS STØRRELSE - LEJERABAT

> **T: BB 2010.384 ØLK I (GD 2011.15 Ø)** havde L pr. 1 april 2009 lejet butiklokaler med indledende lejefrihed i 5 måneder, til 1. september 2009 og derefter til nedsat leje de første 3 år. U1 gik herefter konkurs, og dekret blev tinglyst på ejendommen den 8. juni 2009. Boet indtrådte ikke i kontrakterne. I november 2009 blev ejendommen solgt på tvangsauktion til U2. Da L nægtede at betale mere end den nedsatte leje, ophævede U2 lejemålet i 2010. Landsretten fandt, at der var tale om rettigheder, som var mere vidtgående end ELL § 6, stk. 1, hvorfor konkursboet havde ekstingveret disse, jf. TL § 1, stk. 2.

>

> Tilsvarende i **GD 2011.16 Ø** vedrørende et af udlejer istandsættelsesbeløb på 150.000 kr., som L efter aftalen kunne modregne i lejen. Lejekontrakten blev ikke tinglyst. Efter U's konkurs krævedes den fulde leje uden modregning. Vilkåret om modregningsafgang i et istandsættelsesbeløb fandtes at udgøre et særvilkår, som skulle have været tinglyst for ikke at blive ekstingveret ved U's konkurs, jf. TL § 1, stk. 2.

>

LEJENS STØRRELSE - LEJERABAT

- > Se tilsvarende for beboelseslejemål
- > **T:BB 2011.188 ØLK.:**
- > I en lejekontrakt vedrørende en bolig var aftalt, at lejerens, L, i de første 10 år af lejemålets løbetid var berettiget til hver måned at fradrage 4.000 kr. i den aftalte leje på 7.500 kr. mod at udføre nærmere aftalte renoveringer og forbedringer. Ejendommen blev solgt på tvangsauktion i 2009. Der blev foretaget alternativt opråb af L's særlige lejevilkår i medfør af retsplejelovens § 573, stk. 2, og det blev efterfølgende indføjet i auktionsbogen, at særlige lejevilkår var bortfaldet som udækkede.

LEJENS STØRRELSE - LEJERABAT

- › Tankegangen må være, at en leje, som er lavere end lovens deklatoriske regel, indebærer en sådan udvidelse af brugsretten, at denne skal tinglyses.
- › L må tinglyse kontrakten, ellers risikeres ekstinktion efter TL § 1, stk. 2, så lejen kan forhøjes, uanset om betingelserne for lejeregulering er til stede, eller varslingsreglerne er iagttaget.
 - › Der bliver tale om ekstinktion. Om varsling kan ske afhænger af kontrakten.
 - › Er L underlagt fredningsperiode eller uopsigelighed, vil L's pligt ikke være ekstinktveret.
 - › LL§ 7/ELL § 6 har til formål at *forbedre* lejerens tinglige beskyttelse. TL § 3 må derfor som minimum være gældende herudover.
 - › Når kontrakten ikke er tinglyst, kræves ikke en tinglysning af nedsættelse af lejen efter TL § 3, stk. 2, men må i stedet afgøres efter TL § 3, stk. 1. En lejerabat er herefter i hvert fald beskyttet på sædvanlige tidsvilkår

Forbrugsregnskaber

> Forbrugsregnskaber:

> Beboelse:

- > Kræver særlig hjemmel at opkræve beløb ud over lejen
- > Varme – LL § 36, stk. 1, dog LL § 46, stk. 2.
- > Vand: LL § 46j hvis forbrugsmålere, jf. U 2009.2497 H.

> Erhverv:

- > ELL § 5, stk. 2. Muligt at aftale betaling af driftsudgifter, hvis specificeret.
- > Hvis ikke behørigt specificeret, da vil tilbagebetalingskrav være omfattet af ELL § 6
- > Hvis specificeres, da er tilbagebetalingskrav aftalebestemt.
- > Varme: Kan fraviges, men er som udg. pkt ud over lejen.
- > **T:BB 2012.384 Ø**: Tilbagebetalingskrav vedr. manglende varmeregnskab skulle udredes af U2.

L1'S BESKYTTELSE IFT L2

- › Lejerens beskyttelse ift. nye lejere:
- › L1 er endvidere beskyttet mod nye lejere, hvis L1 lejemål ikke er ophørt eller L1 er udsat ved en retskraftig afgørelse.
- › L1's ret bortfalder ikke, selv om U har genudlejet:
 - › Selv om L2 er prioritetsbeskyttet efter LL § 7, om "gyldig mod enhver", kan denne beskyttelse dog ikke fortrænge den oprindelige lejers ret, som er omfattet af samme beskyttelse.
 - › Endvidere er lejerens beskyttelse efter LL § 7 begrænset af privatretlige rettigheder, som forelå ved aftalens indgåelse.

L1'S BESKYTTELSE IFT L2

- › Hverken LL/ELL eller TL hjemler L2's ekstinktion af L1.
- › Almindelige regler må kunne anvendes
 - › U har det lejede i sin besiddelse
 - › L2 i god tro
 - › L2 har taget det lejede i besiddelse
- › Men der må herudover kræves uforsigtighed/passivitet fra L1 side.
 - › Fraflytning i tillid til ugyldig opsigelse/ophævelse
 - › Men ikke hvis under protest – da ej dispositiv karakter.
- › Se GD 1990.6 ØLK og U 1987.715 V: L1 genindsat

DEPOSITUM, FORUDBETALING MV.

LL § 7, stk. 1, 2. pkt.: Ubetinget beskyttelse ud over, hvad der følger af LL § 7, stk. 1, 1. pkt. og ELL § 6, stk. 1, 1. pkt.

- › A) Aftaler om depositum, indskud og forudbetalt leje, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et beløb svarende til 6 mdr. leje.
- › Hvis beløbet i beboelseslejemål overstiger ½ år leje, da 1. pkt., da stride mod LL § 34 og BRL § 6 at opkræve højere beløb.
- › For erhvervslejemål gælder ingen begrænsninger vedrørende størrelsen af deposita, forudbetaling og lign.

FORTABELSE AF FORTRINSSTILLING

- › Reglerne i ELL § 6, stk. 2, 1. pkt. og LL § 7, stk. 1, 3. pkt., er identiske.
 - › *"Ved lejeforholdets ophør skal **lejerens** krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet".*
- › Hertil er i ELL tilføjet, at stævning skal tinglyses på ejendommen uden ugrundet ophold.

FORTABELSE AF FORTRINSSTILLING

- › HR: Fraflyttede lejer nyder samme beskyttelse som ”aktuelle” lejere.
- › U1: LL § 7, stk. 1, 3. pkt/(ELL § 6, stk. 2.): 1 års frist for sagsanlæg.
 - › Indsat i 1983 for at præcisere, at beskyttelsen også gjaldt fraflyttende lejere.
 - › Hensigten er at beskytte godtroende erhververe mod skjulte krav fra fraflyttede lejere, som er flyttet mere end 1 år tidligere,
 - › jf. tillægsbetænkning FT 1983-84. tillæg B, sp. 186 ff.
 - › Både forarbejderne til LL § 7 og ELL § 6 behandler dette som en mulighed for erhververens ekstinktion efter TL § 1.

FORTABELSE AF FORTRINSSTILLING

- › Bestemmelsen forudsætter:
 - › Krav rejses efter lejerens fraflytning (Eksisterende lejere er ikke underlagt 1 års begrænsningen)
 - › Succession på udlejerside.
 - › Ny udlejer opfylder ekstinktionsbetingelserne i TL § 1, stk. 2, jf. TL § 5.

- › Reglen har ikke karakter af en forældelsesregel, men derimod en regel, som muliggør ekstinktion af fraflyttede lejerers rettigheder, som ellers hviler på ejendommen.

FORTABELSE AF FORTRINSSTILLING

- > **U 1991.736 HKK:** L forudbetalte den 28. november 1986 tre måneders husleje. L hævede den 15. januar 1987 lejemålet og anlagde den 3. juni 1987 sag mod ejendommens ejer med påstand om tilbagebetaling af den forudbetalte husleje. Heri fik L medhold ved dom af 5. maj 1988

- > Dommen fastslår det ret oplagte, at lejeren inden for fristen skal have anlagt sagen mod rette sagsøgte, dvs. ejendommens ejer. Det kan derimod ikke kræves, at sagen inden for fristen skal være anlagt mod den fremtidige (og ubekendte) erhverver.

- >
- > I **U 1995.399 Ø** kunne tilbagebetalingskrav gøres gældende mod ny ejer, da boligretssag var anlagt mod tidligere ejer inden for 1-års fristen. Tilsvarende i **GD 1994:33 V.**

FORTABELSE AF FORTRINSSTILLING

- › Når reglen anses som en ekstinktionsregel, som muliggør erhververes ekstinktion af de krav, som ikke er rejst, jf. formålet om beskyttelse med skjulte krav fra fraflyttede lejere, skulle der ud fra en sådan fortolkning følge, at ekstinktion er udelukket, hvis kravet er rejst over for den oprindelige udlejer, forinden overdragelsen af ejendommen sker. Herefter er der netop ikke tale om et skjult krav, slet ikke hvor stævningen er tinglyst på ejendommen, jf. TL § 12.

FORTABELSE AF FORTRINSSTILLING

> U 2012.2360 H (og fuldt domsreferat i T:BB 2012:402 H)

> L af to erhvervslejemål opsagde lejeaftalen med U til ophør den 15. juni 2006 og anlagde godt 1 år senere, den 26. oktober 2007, sag mod U med påstand om tilbagebetaling af depositum. Stævningen blev tinglyst på ejendommene i august 2009, og i juli 2010 blev U erklæret konkurs. Konkursboet indtrådte i retssagen og blev ved dom af 2. maj 2011 dømt til at betale L knap 900.000 kr. Under tvangsauktion over de to ejendomme imødekom fogedretten en anmodning fra L om, at L's krav mod U under konkurs, der ikke oversteg et halvt års leje, skulle medtages i størstebeløbet. Ifølge ELL § 6, stk. 2, 1. pkt., skal lejerens krav efter lejeforholdets ophør være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år efter ophørstidspunktet, såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer, end den, der ejede ejendommen, da kravet forfaldt. Højesteret udtalte, at denne bestemmelse, der svarer til LL § 7, stk. 1, efter sin ordlyd og forarbejderne må forstås således, at den fraflyttede lejers krav kun kan gøres gældende mod enhver uden tinglysning, såfremt lejer anlægger sag vedrørende kravet inden et år fra lejemålets ophør.

FORTABELSE AF FORTRINSSTILLING

- > Ved "sagsanlæg" forstås normalt indbringelse for domstolene (boligretten) ved indlevering af stævning, jf. RPL § 348, stk. 1.
- > Er U anerkendelse tilstrækkeligt?
 - > Nej, jf. ØLK af 3. august 2012
 - > Næppe rigtigt. Efter anerkendelse består ikke længere en aktuel tvist.
 - > Den lejer som har opnået U1's accept efter 1-årsfristen vil i så fald ekstingveres ved U's konkurs, jf. U 2012.2360 H.

FORTABELSE AF FORTRINSSTILLING

- > Er indbringelse for huslejensnævnet tilstrækkeligt?
 - > Må antages – sidestilles med ”retlige skridt”
 - > Nævn i alle kommuner fra 2001
 - > LL § 107: Boligretten afviser sager, hvor nævnet er kompetent

- > BRL § 17 anfører alene ”indbringelse for huslejensnævnet” inden for 1 års frist.

L'S SÆRRETTIGHEDER

- › Aftalebestemte rettigheder – eksempler:
 - › Lejerindskud af beløb, der overstiger ½ års leje fsva. erhvervslejemål.
 - › Kontraktmæssig uopsigelighed.
 - › U's uopsigelighedsperiode, ikke L's.
 - › U's forlængede opsigelsesvarsel.
 - › Aftaler om forkortet opsigelsesvarsel fra L's side.
 - › Tidsbegrænsning – men ikke pligten til fraflytning.
 - › U1983.626V: Tidsbegrænset lejemål.
 - › Aftaler om nedsat leje/lejerabat.
 - › Aftaler om særlige reguleringsklausuler.

L'S SÆRRETTIGHEDER

- › Udvidet afståelsesret.
- › Afståelsesret i lejemål indgået før 1. januar 1992
- › Aftalt fremlejeret.
- › Udvidet vedligeholdelsespligt for U.

L'S SÆRRETTIGHEDER

- > **T: BB 2010.384 ØLK I (GD 2011.15 Ø)** havde L pr. 1 april 2009 lejet butikslokaler med indledende lejefrihed i 5 måneder, til 1. september 2009 og derefter til nedsat leje de første 3 år. U1 gik herefter konkurs, og dekret blev tinglyst på ejendommen den 8. juni 2009. Boet indtrådte ikke i kontrakterne. I november 2009 blev ejendommen solgt på tvangsauktion til U2. Da L nægtede at betale mere end den nedsatte leje, ophævede U2 lejemålet i 2010. Landsretten fandt, at der var tale om rettigheder, som var mere vidtgående end ELL § 6, stk. 1, hvorfor konkursboet havde ekstingveret disse, jf. TL § 1, stk. 2.
- >

L'S SÆRRETTIGHEDER

- > **T:BB 2011.188 ØLK.:** I en lejekontrakt vedrørende en bolig var aftalt, at lejerens, L, i de første 10 år af lejemålets løbetid var berettiget til hver måned at fradrage 4.000 kr. i den aftalte leje på 7.500 kr. mod at udføre nærmere aftalte renoveringer og forbedringer. Ejendommen blev solgt på tvangsauktion i 2009. Der blev foretaget alternativt opråb af L's særlige lejevilkår i medfør af retsplejelovens § 573, stk. 2, og det blev efterfølgende indføjet i auktionsbogen, at særlige lejevilkår var bortfaldet som udækkede.
- >
- > Både T:BB 2012.384 ØLK og T:BB 2007.81 Ø angår bl.a. lejerens adgang til at modregne istandsættelsesbeløb. I hvert fald hvor lejerens som i T:BB 2007.81 Ø har ydet udlejerens et lån, må lejerens kunne modregne efter almindelige modregningsregler. Det må selvsagt afgøres konkret, om vilkårene reelt har karakter af låneforhold, forudbetaling eller lejerabat.

L'S SÆRRETTIGHEDER

- › Aftalebestemte særrettigheder - prioritetsstilling:
 - › HR: bedst mulige prioritet – alm. fortolkningsprincipper.
 - › U1: aftaler om bedre/dårligere prioritetsstilling.

- › Rykningsklausuler.
 - › LL § 7, stk. 2, 2.pkt.: legale rykningsklausul.
 - › Ikke gentaget i ELL.
 - › Interntemporalt problem – ELL § 86, stk. 2, jf. § 89.