

Dansk Selskab for Boligret

29. marts 2007

Advokat John Bjerre Andersen

1

LL § 5

Blanket/standardiserede lejeaftaler

- Anvendelsesområde.
 - Beboelse.
 - Blandede lejemål.
 - Erhvervslejekontrakter, indgået før den 01.01.2000, jfr. EL § 89, stk. 1.
 - Reglerne gælder både lejekontrakt og tillæg hertil.

Advokat John Bjerre Andersen

2

LL § 5, stk. 1

- Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelser, der forringer lejerens retsstilling i forhold til loven, fremhæves for at være gyldige.

Advokat John Bjerre Andersen

3

Kravet til fremhævelse indebærer:

- Dobbelt fremhævelseskrav.
 - Den enkelte mere byrdefulde bestemmelse skal være fremhævet.
 - Det skal af kontrakten i øvrigt fremgå – andetsteds i kontrakten – at de fremhævede bestemmelser forringer lejerens retsstilling.

Advokat John Bjerre Andersen

4

Retsvirkning af manglende fremhævelse:

- Bestemmelser, der forringer lejers retsstilling i forhold til loven – ugyldige.
- I stedet skal den ugyldige bestemmelse erstattes af lovens regel, jfr. LL § 4, stk. 3.

Advokat John Bjerre Andersen

5

LL § 5, stk. 2

Autorisationskrav:

- Gælder kun for lejeaftaler for beboelse (og blandede lejemål, jfr. § 3).
- Gælder ikke for erhvervslejekontrakter, indgået efter den 1. januar 1983.

Advokat John Bjerre Andersen

6

- Nærmere om autorisation:

- Anvendes uautoriseret blanket, medfører det ikke aftalens bortfald, men alene at de for lejer mere byrdefulde vilkår er ugyldige.
- Dette gælder, uanset om fremhævelseskravet, jfr. LL § 5, stk. 1, er opfyldt.

Advokat John Bjerre Andersen

7

- De mere byrdefulde vilkår end loven kan i en blanket blive ugyldige:

- Ved anvendelse af uautoriseret blanket, jfr. LL § 5, stk. 2.
- Ved ikke at opfylde kravet til fremhævelse
 - også ved en autoriseret blanket jf. LL § 5 stk. 1.

Advokat John Bjerre Andersen

8

LL 1937, § 5

- Udfærdiges aftalen ved benyttelse af trykt eller på anden mekanisk måde fremstillet blanket, skal det tydeligt angives på hvilke punkter, der tillægges lejereren mindre vidtgående rettigheder, eller pålægges ham mere vidtgående forpligtelser, end angivet i nærværende lov.
- Vedtagelser i strid med stk. 1 er ugyldige.

Advokat John Bjerre Andersen

9

LL 1937, § 5

- Formål:
- Bestemmelserne i .. giver imidlertid ikke lejereren en tilstrækkelig beskyttelse i de tilfælde, hvor lejekontrakt udfærdiges ved udfyldning af blanket.
- Nærliggende fare for, at blankettens tekst tager unødigt hensyn til udlejers interesser.

Advokat John Bjerre Andersen

10

LL 1937, § 5

- Trang til en lovregel som i en blanket fremtvinger en sondring mellem:
 - vilkår i overensstemmelse loven og
 - særlige vilkår, der er mere ugunstige for lejereren, end de ved loven hjemlede.
- Behov da:
- lejereren enten ikke forstår teksten eller
 - ikke gør sig den ulempe at sætte sig ordentligt ind i blankettens bestemmelser.

Advokat John Bjerre Andersen

11

LL 1937, § 5

Ingen vanskelighed i praksis, da:

- Blanketten kan indrettes som blanket til forsikringspolicer, hvor der foruden – de almindelige regler – er plads til særlige aftaler.

Advokat John Bjerre Andersen

12

Autorisationskrav

- Autorisationskravet indført i LL 1958 med virkning pr. 01.04.1959.
- Hjemmel til at statuere ugyldighed ved manglende autorisation blev indført i LL 1967, §§ 5 og 7, pr. 01.04.1967.
- § 5, stk. 2: "Blanketter skal affattes så overskueligt, kort og klart som muligt".

Advokat John Bjerre Andersen

13

Hvornår foreligger der en blanket:

- LL indeholder ikke definition af blanket.
- Almenlejelovens § 6.
- Ved en blanket til indgåelse af lejeaftaler forstås en fortrykt standardkontrakt til udfyldning samt andre kontrakter og kontraktstillæg, der ikke fremtræder som udarbejdet individuelt for de pågældende lejeforhold.

Advokat John Bjerre Andersen

14

U 1968.73 H

- Lejekontraktstillæg fremstillet ved "moderne kontorteknik". Ensartet i et antal på ca. 600, hvor tillægget var opstillet med rubrikker til udfyldning med identifikation af lejeren og det lejede.
- Fremtrådte ikke som værende individuel for hvert lejemål og var derfor blanket.

Advokat John Bjerre Andersen

15

U 1980.1063 V

- Lejekontrakt udfærdiget ved fotokopi af typeformular med maskinskrevne udfyldninger med plads til udfyldning af dato, lejers navn m.v. med håndskrift. Der var ikke tale om en blanket, da fotokopi modsvarer original og dermed fremstod som individuel.
- "Idet den enkelte kontrakt der overfor vedkommende lejer ville **fremtræde** som udarbejdet individuelt for hans lejemål".

Advokat John Bjerre Andersen

16

Lejeaftale

Blanket + individuel

- U 1972.473 Ø: Manglende fremhævelse af pligt til istandsættelse af eldrevne installationer medførte, at denne tekst i den trykte lejekontraktsformular var ugyldig, og
- En maskinskrevet kontraktstilføjelse om lejers pligt til udskiftning af samtlige installationer i det lejede blev underkendt, da denne tilføjelse ikke var tydeligt specificeret, jfr. nuværende LL § 4, stk. 3.

Advokat John Bjerre Andersen

17

- Konklusion: U 1972.473 Ø

Den individuelle del af lejeaftalen er ikke omfattet af blanketten efter daværende LL 1967, § 5.

Advokat John Bjerre Andersen

18

GD 1980: 9 Ø

- Lejeaftalen var indgået på en typeformular A, 3. udgave, hvor gældende lejekontrakt var autoriseret A, 4. udgave.
- I den individuelle tekst i kontrakten var det aftalt, at lejeaftalen var tidsbegrænset. Lejers advokat gjorde gældende, at vilkåret var ugyldigt i medfør af LL § 5, da der var anvendt en blanket, der ikke var autoriseret på aftaletidspunktet.

Advokat John Bjerre Andersen

19

GD 1980: 9 Ø

- Udlejers advokat procederede på, at der forelå individuel aftale.
- Landsretten: Ikke grundlag for at statuere ugyldighed alene på grund af forkert anvendt – men tidligere autoriseret – blanket.

Advokat John Bjerre Andersen

20

U 2006.1325 V (TBB 2006.432 V)

- Lejeaftale indgået på typeformular A, 7. udgave, på et tidspunkt, hvor den var ophævet, og formular A, 8. udgave dermed var gældende.
- I blanketten var der afkrydset, at lejer havde den indvendige vedligeholdelse og pligt til at aflevere lejemålet nyistandsat.

Advokat John Bjerre Andersen

21

U 2006.1325 V (TBB 2006.432 V)

- I § 11 var aftalt: "Lejeren forpligter sig til.... at tilbagelevere nyistandsat...".
- VL: Det tiltrædes, at lejeaftalens § 11 er en del af blanketten og dermed omfattet af LL § 5, stk. 1 – (fremhævelseskravet), hvorefter bestemmelsen om, at lejer havde pligt til indvendig vedligeholdelse som følge af anvendelse af den forkerte blanket er ugyldig, jfr. LL § 5, stk. 2.

Advokat John Bjerre Andersen

22

U 2006.1325 V (TBB 2006.432 V)

- Lejers advokat procederede ikke på at § 11 var omfattet af LL § 5 stk. 3 – standardiseret vilkår
- Ministeren har i blanketten alene autoriserede §§ 1-10, da § 11 er reserveret til særlige vilkår og ikke udfyldt.

Advokat John Bjerre Andersen

23

T:BB 2006.509 V

- Autoriseret blanket anvendt
- Særlige vilkår i § 11 – knap 2 sider
- "2. Om lejemålets begyndelse og ophør (§ 2):
2.1 Lejemålet er fra lejers side uopsigeligt i et 1 år fra indflytningsdatoen. Først herefter kan det af lejer opsiges som nævnt i lejekontraktens § 2 med 3 måneders varsel til udgangen af en måned".

Advokat John Bjerre Andersen

24

T:BB 2006.509 V

Boligretten – Varde

- Vilkår om 1 års uopsigelighe

Advokat John Bjerre Andersen

25

T:BB 2006.509 V

- Vestre Landsret stadfæstede i henhold til grundene.
- Da der henvises til fremhævelseskrav i LL § 5 stk. 1 må VL konkludere, at de særlige vilkår i § 11 er en del af blanketten på tilsvarende vis som U2006.1325 V.
- Advokaternes procedure!

Advokat John Bjerre Andersen

26

Lejekontrakt A 8. udgave

• I indledning:

Ønsker parterne at aftale fravigelse af lejelovningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Advokat John Bjerre Andersen

27

Lejekontrakt A 8. udgave

Vejledningens punkt 9:

- "Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og kontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre at lejerens opnår færre rettigheder... i lejelovgivningen.
De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår."

Advokat John Bjerre Andersen

28

Svar fra Socialministeriet, januar 2007

- At lejelovens krav om fremhævelse af vilkår, der pålægger... er rettet mod udformningen af blanketterne, men ikke mod udfyldelsen af disse.
- At aftalte fravigelser må anses for at opfylde lovens krav om fremhævelse ved at være anført i den autoriserede blankets § 11.
- At det ikke er et krav for at anse en blanket, der er omfattet af bekendtgørelsens § 3 for autoriserede, at udfyldelsen af §§ 1-10 og/eller § 11 er foretaget med den skrifttype, der er angivet i bilag 2 til bekendtgørelsen.

Advokat John Bjerre Andersen

29

- Ministeriet stadfæster, at fremhævelseskravet i LL § 5 stk., 1 ikke retter sig mod udfyldelsen af typeformular A, 8. udgave, men alene mod udformningen af den fortrykte tekst i blanketten.

Advokat John Bjerre Andersen

30

LL § 5 stk. 3

- Reglerne i stk. 1 og 2 gælder også for andre skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerer må opfatte dem som standardiserede.
- Ikrafttrådt pr. 1.1.1980

Advokat John Bjerre Andersen

31

LL § 5 stk. 3

- Formålet med lovændringen FT 1978-79 tillæg A spalte 2436:
"For at tydeliggøre lovens hensigt er der indsat et nyt stk., hvorefter reglerne om autorisation finder anvendelse på enhver lejeaftale, der benyttes gentagne gange, når den fremtræder som standardiseret. Dette har også hidtil efter boligministeriets opfattelse været gældende ret".
- LL § 5 stk. 3 kodificerer således gældende ret !

Advokat John Bjerre Andersen

32

LL § 5 stk. 3

- Selvstændig juridisk figur, der via retspraksis har udvidet anvendelsesområdet for LL § 5 stk. 1 og 2 til standardkontrakter
- Autorisationskravet i LL § 5 omfatter andre skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartet lejevilkår i samme ejendom
- Fremtræder på en sådan måde
- At lejerer må opfatte dem som standardiseret.

Advokat John Bjerre Andersen

33

- Produktionsmetode er ikke afgørende – til eksempel tekstbehandling.
- Ugyldighed kan ikke statueres alene ved at vilkårene er baseret på samme paradigma og dermed bliver ensartet.
- Afgørende må være, at lejer **med føje** har opfattet lejevilkårene som standardiseret.
- Dvs. ikke som værende individuel for det pågældende lejemål.

Advokat John Bjerre Andersen

34

U 1988.973 Ø

- Særvilkår om istandsættelses- og vedligeholdelsespligt var indsat i lejekontrakten med stempel.
- Østre Landsret tiltrådte, at vedligeholdelsespligten ikke kunne anses for ugyldig efter LL § 5.

Advokat John Bjerre Andersen

35

U 1988.973 Ø - fortsat

- Boligretten lagde vægt på, at vedligeholdelsespligten var påført med stempel, hvorefter den var tilstrækkeligt fremhævet og dermed gyldig, jfr. LL § 5, stk. 3.

Advokat John Bjerre Andersen

36

U 1988.973 Ø - fortsat

- Herefter kan det antages, at når en bestemmelse er indsat i en standardaftale, således at den klart fremtræder anderledes end standardindholdet, uagtet, at der blev anvendt et stempel, der signalerer, at det ofte er brugt i flere lejekontrakter. Præmisserne til dommen er ikke særligt oplysende.

Advokat John Bjerre Andersen

37

GD 1996:33 V

VL dom af 10. februar 1992(5.afdeling)
B1245/1989.

- Lejekontrakter oprettede på typeformular A 1979 i § 7 vedr. særlige vilkår indføjet teksten: "der henvises til vedhæftede særlige vilkår"
- De særlige vilkår bestod af 1½ side tekst med normal maskinskrift.

Advokat John Bjerre Andersen

38

GD 1996:33 V - fortsat

- VL: Det tiltrædes at kontraktstillæggene, der er forsynet med overskriften "særlig vilkår", ikke er omfattet af autorisationskravet i LL § 5 stk. 2.
- "Det tiltrædes endvidere, at tillæggene ikke fremtræder som standardiserede som angivet i LL § 5 stk. 3, men naturligst har måttet opfattes som indeholdende individuelle bestemmelser, som lejerne havde en særlig anledning til at sætte sig ind i forud for underskrivelsen".

Advokat John Bjerre Andersen

39

GD 1996:33 V

VL dom af 30. april 1993 (4. afdeling) B 2598/1990

- VL: Tillæggene fremtræder som en integreret del af de enkelte lejekontrakter med uddybning af flere af punkterne i standardformularen. Udformningen af tillægget har endvidere givet lejerne en særlig anledning til at sætte sig ind i indholdet forud for underskrivelsen.

Tillæggene er på baggrund heraf ikke omfattet af autorisationskravet i LL § 5 stk. 2.

- Ligesom der heller ikke foreligger ugyldighed efter § 5 stk. 1.

Advokat John Bjerre Andersen

40

U 2001.937 V

- Udlejer anvendte lejekontrakt, udskrevet på hans tekstbehandlingsanlæg.
- Anvendt i 3 tilfælde – anvendt samme skrifttype uden fremhævelse for at undgå ethvert blanketpræg.
- Indeholdt vilkår om gasbrændere, badekar, affaldsskakte, der ikke fandtes i lejligheden.
- Derfor troede L, at det var en standardkontrakt.

Advokat John Bjerre Andersen

41

U 2001.937 V

- VL: Det tiltrædes, at der ikke er anvendt blanket efter naturlig forståelse af begrebet blanket, hvor en fuldstændig kontrakt udskrives og lægges lejer til underskrift.
- Det findes godtgjort, at lejekontrakten er anvendt overfor andre lejere på vilkår i høj grad ensartet.
- At lejer med føje har opfattet lejevilkårene som standardiserede – derfor omfattet af LL § 5 stk. 3.

Advokat John Bjerre Andersen

42

U 2001.937 V

- VL konkluderer fejlagtigt, at da den pågældende bestemmelse om genudlejningsgebyr på 4% ikke var fremhævet, var den ugyldig.
- Vidtgående i forhold til formålet, da vilkårene var gennemgået med lejer og hans far.
- Når VL konkluderede, at lejer opfattede lejevilkårene som standardiserede, hvorfor har man så ikke statueret blanket!

Advokat John Bjerre Andersen

43

T:BB 2006.19 Ø

- Lejekontrakt indgået i 1993.
- Bestod af en fuldstændig maskinskrevet lejekontrakt på 5 sider med 12 paragraffer med vedhæftede typeformular A, 1979.
- Byrdefulde bestemmelser var fremhævet og i en paragraf udenfor de pågældende bestemmelser var det tillige anført, at de **pågældende bestemmelser** var byrdefulde.
- 3 andre lejemål fra 1993 havde tilsvarende kontraktsopbygning, dog forskelle vedr. navn, lejens størrelse pr. kvm., depositum og trappelejeperiode.

Advokat John Bjerre Andersen

44

T:BB 2006.19 Ø

- Lejer fandt byggeriet spændende og ville gerne bo i en af lejlighederne, da datter boede i Svendborg. Lejer underskrev lejekontrakten på ejendomsmæglerkontoet og regnede med, at alt var ok.
- Ingen forhandlinger og hendes opfattelse var, at der ikke var mulighed for ændring.
- Hun forsøgte ikke!

Advokat John Bjerre Andersen

45

T:BB 2006.19 Ø

- ØL: Det tiltrædes, at lejeaftalen ikke er en blanket grundet udformning og ud fra en naturlig sproglig forståelse af begrebet blanket.
- Ensartede vilkår skal ikke forstås som identiske lejevilkår.
- De opregnede forskelle på de 3 lejekontrakter er uden betydning for afgørelsen.
- Det antages, at de øvrige oprindeligt 21 andre lejekontrakter havde samme karakter.
- På denne baggrund findes, at lejer har kunnet opfatte lejevilkårene som standardiserede i øvrigt i overensstemmelse med sin forklaring fra byretten !!!
- Herefter byrdefylde vilkår ugyldige.
- Afslag på 3. instans.

Advokat John Bjarre Andersen

46

T:BB 2006.24 Ø

- Lejekontrakt indgået på typeformular A, 7. udgave, § 11, særlige vilkår, var udformet som 5 maskinskrivne sider med et bilag A – tillæg med en trappelejeklausul. Underskrevet 3 steder. Kontraktsformulærens § 12, de individuelle vilkår jf. § 11, samt tillægget bilag A.
- ØL: Tiltrædes, at § 11 med tillæg ikke er ugyldigt efter LL § 5 stk. 1.
- ØL fandt ikke, at § 11 samt trappelejeklausul var omfattet af LL § 5 stk. 3, da der er tale om bestemmelser som indgår som en integreret del af den samlede lejekontrakt.
- BR: Udformning af tillægget har efter vores opfattelse givet lejer en særlig anledning til at sætte sig ind i indholdet forud for underskrivelsen. Herefter ikke omfattet af LL § 5.

Advokat John Bjarre Andersen

47
