

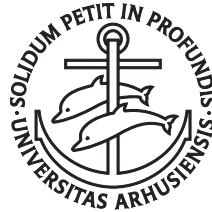
Standpunktsrisiko

med særligt henblik på modregning i og ophævelse af lejeforhold

Lars Henrik Gam Madsen

Afdelingen for Privatret, Aarhus Universitet

23. februar 2009 – Dansk Selskab for Boligret



Emne

- Standpunktsrisiko.
 - Standpunktsrisiko vedr. ophævelsens berettigelse.
 - Standpunktsrisiko ved umiddelbare fagedforretninger.
- Modkrav – processuelt og materielt.
- Udsættelsessagen – betydningen for lejers indsigelser.
- Modkravets klarhed som modregningsbetingelse.

Standpunktsrisiko – generelt

Standpunktsrisiko

Den risiko, en part bærer for, at det indtagne standpunkt er korrekt.

UDG: Den part, som gør en misligholdelsesbeføjelse gældende, bærer risikoen for, at betingelserne er opfyldt.

Standpunktsrisiko – generelt . . .

Det overordnede samspil mellem standpunktsrisiko og proces:

- Kontraktens parter træffer deres afgørelse i forventning om standpunktets rigtighed.
- Standpunktets rigtighed afhænger af den endelige retlige afgørelse af mellemværendet.
- Risikoen for at indtage et forkert standpunkt har sammenhæng med det tidsmæssige aspekt ved processen:
 - Det tager tid at få en endelig afgørelse.
 - Derfor må parterne ofte træffe deres beslutning i forventning til den endelige afgørelses resultat.

Standpunktsrisiko – generelt . . .

Udlejers standpunktsrisiko, hvis lejemålet hæves under påberåbelse af lejers misligholdelse:

- Ophævelsens berettigelse.
- Berettigelsen af fogedrettens evt. udsættelse af lejer.
 - Vil det iht. den endelige afgørelse af mellemværendet være berettiget, at fogedretten fremmede udsættelsessagen?

Standpunktsrisiko – ophævelsens berettigelse

Den ophævende tilkendegiver ved sin ophævelseserklæring, at udvekslingen af ydelser skal falde bort.

DVS: Udlejers uberettigede ophævelse indebærer, at han nægter at opfylde kontrakten.

Udlejer er dermed i misligholdelse.

Standpunktsrisiko – ophævelsens berettigelse . . .

Lejers beføjelser ved udlejers uretmæssige ophævelse:

- Lejer kan kontrahæve.
 - FED 2006.264 ØLD (Comwell Borupgaard – anket).
- Udlejer er erstatningsansvarlig.
 - Ansvarsgrundlag: Objektivt ansvar.
 - Sml. ansvarsgrundlaget ved forsinkelse pga. undskyldelig uvidenhed.

Standpunktsrisiko – udsættelsessagen

Udlejers besiddelseskrav forudsætter, at ophævelsen er berettiget.

Består besiddelseskravet ikke, er udlejer objektivt ansvarlig, jf. RPL § 598, stk. 2, jf. § 505, stk. 1.

DVS: Dobbelt ansvarsgrundlag, hvis lejer udsættes på grundlag af udlejers uberettigede ophævelse.

Standpunktsrisiko – udsættelsessagen ...

Umiddelbare fogedforretningers særlige kendetegn:

- Bevisadgangen er begrænset.
- Der sker umiddelbart tvangsfuldbyrdelse.
- Tvangsfuldbyrdelsen er ikke foreløbig.

MEN: Udsættelsessagens afgørelse er ikke nødvendigvis den endelige afgørelse af parternes retsforhold.

Dette medfører bl.a.:

- Øget risiko for, at en part får medhold i et fejlagtigt standpunkt under udsættelsessagen – fogedsagen får et andet udfald end en domssag.

Modkrav - betydning processuelt og materielt

Betydningen af lejers modkrav må betragtes ud fra to vinkler:

- Den processuelle virkning – umiddelbar fogedforretning:
 - Forhindrer lejers anbringende om modregningsret, at udsættelsen fremmes?
- Den materielle virkning:
 - Er den påberåbte modregning korrekt opfyldelse af lejkravet?

Modkrav - betydning processuelt og materielt ...

Udsættelsessager – »det dobbelte klarhedskrav«:

- 1 Den materielle berettigelse af lejers modregning forudsætter, at modkravet opfylder en eventuel betingelse om klarhed (materiel likviditet),
- 2 men udsættelsessagen fremmes, medmindre fogedretten finder modkravet og modregningsadgangen tilstrækkeligt klart (bestyrket under processen).

Fogedrettens saglige kompetence – RPL §§ 596 og 597

Udlejers besiddelseskrav – udsættelsessagens grænser:

- 1 Besiddelseskrav som nævnt i RPL § 528.
 - Ophævelse i lejeforhold: Udlejers (rekvirentens) besiddelseskrav grunder i lejers (rekvisiti) pligt til at fraflytte det ophævede lejemål.
- 2 »Beviskriteriet«.
 - Udlejer skal kunne godtgøre sit besiddelseskrav inden for de bevismæssige rammer for umiddelbare fogedforretninger, hvis der er indsigelser.
- 3 »Betænkighedskriteriet«.
 - Fogedretten kan afvise at fremme forretningen, hvis retten finder det betænkeligt at fremme sagen.

»Indsigelser« under processen

Lejers modkrav er et anbringende mod udlejers besiddelseskrav (en processuel indsigelse).

Eksempler på indsigelser mod udlejers besiddelseskrav:

- Lejen skyldes ikke, fx. pga. ret til forholdsmæssigt afslag.
- Lejen er betalt kontant (rettidigt).
- Lejen er betalt ved modregning.

Fogedretligt er der tale om indsigelser mod besiddelseskravet, uanset om lejer materielt har en indsigelse eller et modkrav.

Fællestræk ved de nævnte indsigelser mod udlejers besiddelseskrav:

- ① Udlejers betalingskrav er ikke berettiget,
- ② derfor er ophævelsen ikke berettiget.

»Indsigelser« under processen ...

Lejers indsigelser kan få betydning på to måder:

- ① Udlejer ikke kan godtgøre besiddelseskravet – modbevise indsigelsen – inden for de bevismæssige rammer.
- ② Fogedretten anser det for betænkeligt at fremme forretningen pga. indsigelsen.

Sager om betalingsmisligholdelse

De nærmere processuelle rammer for lejers indsigelser er omdiskuteret:

- Lejers bevisadgang.
- Lejers bevisbyrde.

Sager om betalingsmisligholdelse . . .

Litteraturen er i højere grad enig om de overordnede konsekvenser:

- ① Lejers bevisadgang er (væsentligt) snævrere end i retssager.
- ② Der ses bort fra indsigelsen, hvis lejer ikke kan løfte sin bevisbyrde inden for sine bevismæssige rammer.

Resultat – Standpunktsrisiko:

- Fogedrettens stillingtagen kan afvige fra den endelige afgørelse.
 - Fogedretten ser bort fra indsigelser, som (bolig-) retten anerkender.
- DVS: Lejer udsættes, selvom det materielle grundlag savnes.

Sager om betalingsmisligholdelse ...

Et eksempel:

Faktum:

- Lejer betaler rettidigt lejen kontant på udlejers kontor.
- Lejer bliver dog ikke godskrevet lejen pga. en bogføringsfejl.
- Udlejer hæver derfor lejemålet og begærer lejer udsat.
- I fogedretten kan lejer ikke fremvise kvitteringen, men vil bevise betalingen via vidneforklaringer.

Typisk resultat:

- Fogedretten tillader ikke lejer at føre vidner.
- Udlejers besiddelseskrav anses derfor for godtgjort.
- Lejer udsættes.

Sager om betalingsmisligholdelse ...

Rekvisitus kan inden 3 måneder efter forretningens foretagelse anlægge civilt søgsmål med påstand om forretningens ophævelse og erstatning, jf. RPL § 600.

Er krav om forretningens ophævelse ikke gjort gældende rettidigt ved kære eller ved civilt søgsmål har fogedrettens afgørelse materiel retskraft.

Rekvirentens besiddelseskrav er dermed endeligt fastslået og gennemført, og rekvisitus kan ikke kræve sig genindsat.

Sager om betalingsmisligholdelse ...

Eksemplet fortsat ...

Faktum:

- Lejer anfægter ikke fogedrettens afgørelse rettidigt.
- Afgørelsen har derfor materiel retskraft.

Hvordan er lejers materielle retsstilling?

Sager om betalingsmisligholdelse ...

Fogedrettens saglige kompetence er begrænset.

- Fogedretten kan kun tage stilling til besiddelseskravet.
- Fogedretten kan ikke tage stilling til parternes økonomiske mellemværende.

Derimod kan ankeinstansen principielt foretage en tilbundsgående og retskraftig prøvelse af indsigelser.

- Ankeafgørelsen vil dog oftest savne retskraft vedr. indsigelsen.
- Dømmes retskraft, jf. Civilprocessen, 6. udg. s. 800 (udh. her):
 - »... generel retningslinie ..., at dommen er bindende ... for de præjudicielle spørgsmål, som den har taget stilling til på et betryggende grundlag.«

Sager om betalingsmisligholdelse ...

Fogedrettens afgørelse ændrer derfor ikke på, at lejer har betalt.

- Udlejer kan ikke kræve beløbet påny.
- Lejer må også i øvrigt godskrives betalingen.

Sager om betalingsmisligholdelse ...

Medfører fogedrettens afgørelse, at udlejers ophævelse anses for berettiget?

- Fogedretten har bindende afgjort besiddelseskravet – lejer kan derfor ikke kræve sig genindsat (naturalopfyldelse).
- Kan lejer fortsat kræve erstatning?

Sager om betalingsmisligholdelse . . .

Det af tvangsfuldbyrdelsen følgende erstatningsansvar vil oftest være tabt.

- RPL § 598, stk. 2, jf. § 505, stk. 3: Senest tre måneder efter rekvisitus er i stand til at gøre kravet gældende.
- RPL § 600: Inden 3 måneder efter forretningens foretagelse.

Det påvirker dog næppe ansvaret for den uberettigede ophævelse.

- Ansvarsgrundlaget ved uberettiget udsættelse er dobbelt:
 - Fogedretten: Objektivt ansvar ved manglende besiddelseskrav.
 - Obligationsretten: Objektivt ansvar for uberettiget ophævelse.

Fogedrettens behandling af modkrav

I udsættelsessager må påberåbte modkrav behandles på linje med andre anbringender mod udlejers besiddelseskrav.

Betegnelsen det »dobbelt klarhedskrav« dækker dermed over:

- ① Processuel begrænsning af adgangen til at påberåbe sig modkrav.
 - Begrænsningen følger af fogedforretningens rammer for lejers indsigelser (anbringender) mod besiddelseskravet.
- ② En eventuel materiel klarhedsbetingelse ved modregning.

Sml. materielle indsigelser, fx forholdsmæssigt afslag:

- Rammes af processens begrænsninger.
- Men rammes ikke af et materielt klarhedskrav.
 - Modregning med Uklare Krav s. 292f.
 - Gomard & Iversen: Obligationsret III s. 216.

Virkingen af et klarhedskrav

Virkingen, hvis klarhed er en modregningsbetingelse:

- Kan hovedmanden afvise modregningen pga. modkravets uklarhed, vil han have sædvanlige misligholdelsesbeføjelser pga. hovedfordringens manglende opfyldelse.
- Dette uanset, at det efterfølgende konstateres,
 - at modkravet eksisterede,
 - og at modregningsbetingelserne i øvrigt var opfyldt.

Er betalingsmisligholdelsen hævebegrundende, vil udlejers ophævelse dermed være berettiget, uanset

- at lejer har erklæret modregning,
- og at modkravets berettigelse senere fastslås.

Klarhed – en modregningsbetingelse?

UDG: Modregning kræver ikke, at modkravet er ubestridt eller har en vis grad af klarhed.

Kan udlejer trods dette afvise lejers modregning med et uklart krav?

Klarhed – en modregningsbetingelse ...

Der kan argumenteres for, at der i lejeforhold er særlige grunde til at gøre likviditet til en betingelse for lejers modregning.

De særlige lejeretlige forhold:

- Lejers beskyttelse efter LL § 7.
- Den legale uopsigelighed.

Konklusion: Der er næppe grundlag for særregler om lejers modregning.

Klarhed – en modregningsbetingelse ...

Almindelige modregningsprincipper – likviditet er en betingelse:

- ① Hvor hovedmanden skal opgive en særlig retsposition ved debtors (modregnerens) korrekte opfyldelse:
 - Ex1: Kontraktsforhold med samtidig udveksling af ydelserne (opgivelse af detentionsret).
 - Ex2: Opgivelse af retentionsret (fx reparatør/transportør).
 - Ex3: Frigivelse af særlig sikkerhed, fx. håndpant.
- ② Hovedmanden har særlige misligholdelsesbeføjelser ved manglende betaling (mere diskutabelt).
 - Baggrund: Standpunktsrisiko ved ubeføjet anvendelse.
 - Ex1: Udlejers ret til at ophæve kontrakten ved betalingsmisligholdelse.

Klarhed – en modregningsbetingelse ...

Det er problematisk, hvis klarhedsbetingelsen omfatter konnekse fordringer.

- Ussing: Almindelig del s. 327.
- Modregning med Uklare Krav s. 360ff.
- Gomard & Iversen: Obligationsret III s. 214f.

Se dog fx:

- Gomard: Obligationsret III (1. udg) s. 189.
- Moltke Jensen: Konneksitet s. 154.
- Von Eyben m.fl.: Lærebog i obligationsret II (3. udg.) s. 158.

Klarhed – en modregningsbetingelse ...

Retspraksis:

- U 2001.1/1 H (udeladt): Et konnekst, men uklart modkrav, kunne modregnes.
- U 2001.260 H: Konnekst modkrav var uklart og kunne ikke modregnes.
- U 2005.668 H dissensen (og flertallet forudsætningsvist?): Betingelsen om klarhed anvendelig på konnekse modkrav.