



# Lejefogedsager

Oplæg for DSfB

3. marts 2022

Dennis Asanovski

# Dagsorden

- Introduktion
- Hjemmel
- Betalingsmisligholdelse
- Midlertidig ind- og udsættelse
- Ind- og udsættelse

# Om mig

- Cand.jur. fra Københavns Universitet januar 2010
- Fuldmægtig i Flygtningenævnets Sekretariat fra januar-oktober 2010
- Dommerfuldmægtig fra november 2010 til marts 2015 (Glostrup og København)
- Retsassessor og funktionssouschef i Københavns Byret, Fogedafdelingen, fra april 2015 til februar 2019
- Advokat hos NT Advokater fra marts 2019

# Tre typer lejefogedsager

- **Betalingsmisligholdelse** – lejerens har ikke betalt pligtig pengeydelse inden en påkravsfrist, og lejemålet er derfor blevet ophævet
- **Midlertidig ind- og udsættelse** – lejerens modsætter sig udlejerens nødvendige adgang til lejemålet
- **Ind- og udsættelse** – lejerens skal fraflytte lejemålet, idet dette er opsagt eller ophævet

# Hjemlen – historisk set

Umiddelbare fogedforretninger er nævnt i enkelte lovbestemmelser fra tiden før retsplejeloven.

Danske Lov 6-14-7 (1683):

*Vil nogen ej flytte af Lejehuus, naar hand lovlig udsagt er, til rette Fardag, eller blive i det Huus besidendis, som hand ingen Ret haver til, eller er eengang fradømt, imod Ejermandens Villie, (da bøde hand sine Voldsbøder, og) Ejermanden have Magt uden videre Dom ved rettens Middel at gjøre Huset ryddeligt.*

Raadstue-Plakat af 2. oktober 1754 om de rette Fløttetider og Huusværelsens Opsigelse i Khavn.  
(Ophævet i 2000)

## Hjemlen – historisk set (2)

Begge bestemmelser handler om udsættelse af lejemål, men det var allerede før retsplejeloven ikrafttræden antaget, at umiddelbare fogedforretninger også kunne anvendes på andre områder.

## Hjemlen – historisk set (3)

Retsplejelovens § 609, stk. 1 (nu ophævet) fastslå, at det:

*i samme tilfælde som hidtil (skulle) stå vedkommende berettiget åbent at fordre fogedrettens hjælp til at indsættes i eller udsætte andre af besiddelsen af fast ejendom eller efter omstændighederne af rørligt gods*

# Hjemlen – historisk set (4)

## Klarhedskriteriet eller ej?

Generelt kan klarhedskriteriet beskrives som en regel gående ud på, at fogeden skal nægte at fremme umiddelbare fogedforretninger, når faktum ikke foreligger fuldt oplyst, eller når sagen giver anledning til foretagelse af en kompliceret bevisbedømmelse eller stillingtagen til vanskelige retsspørgsmål.

### Gomard:

Fogeden skal tage stilling til både jus og faktum uden begrænsning, således at det i princippet alene er processuelle hensyn - bevisførelsens omfang - som begrænser fogedrettens saglige kompetence.



# Hjemlen i dag

Ved L 1993 469 blev  
retsplejelovens kapitel 48 og 55  
affattet.

Klarhedskriteriet blev opgivet, idet  
beviskriteriet (§ 597, stk. 1, 1. pkt.,  
og stk. 2) og  
betænkelighedskriteriet (§ 597, stk.  
3) trådte i stedet for.

# Hjemlen i dag (2)

Retsplejelovens § 528:

*Skal den forpligtede (rekvisitus) fraflytte en fast ejendom eller give den berettigede (rekvirenten) en rådighed over denne, eller skal rekvisitus udlevere rørligt gods til rekvirenten, gennemtvinger fogedretten så vidt muligt umiddelbart, at pligten opfyldes.*

# Hjemlen i dag (3)

Retsplejelovens § 596, stk. 1:

*Besiddelseskrav som nævnt i § 528 kan gennemtvinges af fogedretten ved en umiddelbar fogedforretning uden sædvanligt tvangsfuldbyrdsgrundlag, såfremt den berettigede (rekvirenten) i fogedretten kan godtgøre eller sandsynliggøre sit krav mod den forpligtede (rekvisitus).*

# Hjemlen i dag (4)

Retsplejelovens § 597, stk. 1-3:

*Fremsættes der indsigelser mod rekvirentens krav, og kan rekvirenten ikke føre bevis for sin ret ved dokumentbevis eller partsforklaring, nægter fogedretten at fremme anmodningen. Kan rekvirenten sandsynliggøre sin ret, og findes det af hensyn til rekvirentens fyldestgørelse betænkeligt at nægte at fremme forretningen, kan fogedretten gennemføre forretningen på betingelse af, at rekvirenten stiller sikkerhed for den skade og ulempe, som herved kan påføres rekviritus. Sikkerheden frigives efter udløbet af den i § 600 nævnte frist, medmindre rekviritus inden har anlagt sag eller iværksat kære.*

*Stk. 2. Fogedretten kan undtagelsesvis tillade anden bevisførelse end nævnt i stk. 1.*

*Stk. 3. Fogedretten kan efter begæring af rekviritus afvise at fremme forretningen i de i § 226, stk. 1, nævnte tilfælde, og når retten af andre grunde finder det betænkeligt at fremme sagen.*

# Hjemlen i dag (5)

Da almenlejeloven (L 1997-12-17 968) trådte i kraft den 1. juli 1998 blev Beboerklagenævnene samtidigt etableret. Hensigten var, at tvister kunne behandles hurtigere og billigere end ved domstolene.

Af den daværende § 107 fremgår:

*Tvister om boligforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for beboerklagenævnet, i 1. instans indbringes for byretten. Retten benævnes boligretten.*

*Stk. 2. Om boligretten gælder reglerne i kapitel XVIII i lov om leje.*

# Hjemlen i dag (6)

Ved L 2010-12-22 nr. 1611 (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler) blev stk. 3 indført for at sikre, at sager om god skik og orden, hvor der ofte er behov for vidneførelse ikke pr. automatik blev afvist fra fogedretten:

*Stk. 3. Stk. 1 og 2 begrænser ikke fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.*

# Hjemlen i dag (7)

Uanset at god skik og orden er nævnt, medfører dette ikke, at fogedrettens allerede eksisterende saglige kompetence til at behandle disse sager blev udvidet eller indskrænket.

# Betalingsmisligholdelse

Langt de fleste sager om betalingsmisligholdelse behandles af kontorfogeder, jf. retsplejelovens § 19, stk. 3, som direkte udkørende fogedforretninger og gennemføres straks, hvis lejemålet fremstår fraflyttet, og hvis lejerer ikke er kommet med indsigelser mod sagen.

Hvis lejemålet ikke fremstår fraflyttet, og lejerer ikke antræffes, udsættes sagen i 7-14 dage, hvor den så gennemføres.

Hvis lejerer kommer med indsigelser, overgår sagen til behandling ved en juridisk foged.



# Betalingsmisligholdelse (2)

Udlejeren må tidligst sende påkrav efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag, som normalt er den 1. i måneden.

Hvis lejereren ikke betaler inden påkravsfristen, som skal være mindst 14 dage efter modtagelse af betalingspåkravet, er udlejeren berettiget til at ophæve lejemålet og meddeler samtidig lejereren en frist for fraflytning og aflevering af nøgler.

Overholdes denne fraflytningsfrist eller afleveres nøglerne ikke, anmoder udlejeren fogedretten om bistand til at udsætte lejereren/skifte låsen.

# Betalingsmisligholdelse (3)

## Gængse problemer

- Påkravet sendes for tidligt
  - Ingen løbedage, men tidligst påkrav på 4. dagen efter forfaldsdagen
- Ophævelsen sker for tidligt
  - Må formentligt ikke ske på den 14. dag længere (H.K. 3. december 2015 i sag 137/2015)
- Udlejer kan ikke godtgøre, at brevene er kommet frem
  - Indleveringsattest alene godtgør ikke, at et brev er kommet frem (FM 2008-106, FM 2010.93 og FM 2010.211)
  - Rekommanderet quickbrev med Track & Trace – muligvis ikke godt nok længere
  - Afleveringsattest bør anvendes

## Betalingsmisligholdelse (4)

### Formkrav til påkravet

Det skal fremgå tydeligt af påkravet, hvilket beløb, der skal betales for at undgå ophævelsen, og dette beløb må kun indeholde leje og anden pligt pengeydelse. Påkravsfristen på 14 dage fra modtagelse skal fremgå af brevet. Den rigtige lejelov og paragraf skal (helst) fremgå.

Overholdes disse formkrav ikke, er påkravet og den efterfølgende ophævelse ugyldige.

# Midlertidig ind- og udsættelse

Hvis udlejerens kan godtgøre eller ”blot” sandsynliggøre sit besiddelseskrav (adgangskrav), vil denne kunne få adgang til lejemålet evt. mod sikkerhedsstillelse.

Udlejerens adgang skal have hjemmel i lejelovens bestemmelser om adgang, og de relevante varslingsfrister skal være overholdt. Adgangen kan også have hjemmel i en lovformelig beslutning fra f.eks. et almenboligselskabs demokratiske organer.

## Midlertidig ind- og udsættelse (2)

Adgang kan således gives til f.eks. renoveringsprojekter, eftersyn af om et påkrav om soignering er efterlevet og undersøgelse af skader.

Adgang kan dog ikke gives, hvis udlejer blot ønsker et generelt tjek af lejligheden f.eks. ved mistanke om ulovlig fremleje (U.1999.1897).

## Midlertidig ind- og udsættelse (3)

Adgang gives evt. ved brug af låsesmed og udlejeren bliver midlertidigt sat i "besiddelse" af lejemålet, så længe det nødvendige arbejde står på, hvorefter lejerer indsættes i besiddelsen igen.

## Ind- og udsættelse

Alle andre sager end ophævelse som følge af betalingsmisligholdelse og adgang til afbrydelse af forsyning behandles som udgangspunkt af en juridisk foged, der vurderer om formalia er overholdt, om ophævelsen var berettiget (inden for de bevismæssige rammer), samt om forholdet er ikke uvæsentligt.

Derudover vurderer fogeden, om der er andet, der taler imod en ophævelse f.eks. tredjemands fejl eller lejers personlige forhold.

# Ind- og udsættelse (2)

Hvis lejereren trods klagevejledning i opsigelsen ikke gør rettidig indsigelse mod denne, skal fogedretten som udgangspunkt fremme sagen.

U.2012.1724/2:

*En lejer, L, blev ved udlejer U's brev af 21. oktober 2010 opsagt af sit lejemål i en almennyttig boligforening, under henvisning til at hun som følge af larm var til gene for de øvrige beboere. I et brev dateret 8. november 2010 anførte L, at hun ikke var til gene, og at hun ikke accepterede, at lejemålet blev bragt til ophør. Dette brev blev på grund af en misforståelse mellem L og hendes advokat ikke afsendt til U, og indsigelsen blev først fremsat under fogedsagen om udsættelse knap fem måneder efter opsigelsen. Ifølge almenlejelovens § 89, stk. 2, 1. pkt., skal lejereren, senest 6 uger efter at opsigelsen er kommet frem til lejereren, fremsætte skriftlig fremsættelse over for udlejereren, hvis lejereren ikke vil godkende opsigelsen. Højesteret udtalte, at L's indsigelse således ikke var fremsat inden fristen, og at L derfor var afskåret fra at gøre indsigelse om, at hun ikke kunne godkende opsigelsen. Fogedsagen skulle derfor fremmes.*

Se også U.2020.2304 og U.2020.3883



# Ind- og udsættelse (3)

Fogedretten kan tage stilling til sager om ophævelse af alle ophævelsesgrundene i henhold til lejelovens § 93.

Det afgørende er, om fogedretten kan vurdere sagen inden for de bevismæssige rammer, der er opstillet for disse sager.

# Ind- og udsættelse (4)

- Fogedretten vs. Boligretten
  - Det er uklart, hvornår en sag ikke er egnet til Fogedretten
- Mødeberettiget, jf. retsplejelovens § 260, stk. 5
- Præklusion
  - Findes (desværre) ikke i Fogedretten, men lidt alligevel ved nægtelse af omberømmelse/udsættelse af sagen
- Vidner
  - To-tre vidner – for begge parter? (U. 2013.3234)
  - Afviser ikke sager alene af den grund

# Ind- og udsættelse (5)

- Forelæggelse og procedure
  - Lejefogedsager forelægges normalt ikke, medmindre sagen er kompliceret
  
  - Fogedretten forventer en procedure svarende til civile sager
  
- Salær
  - Dommerforeningens takster af 3. marts 1999 er i fogedsager "afløst" af Landsretspræsidenternes vejledende takster pr. 1. oktober 2014 for salærer i fogedsager, jf. Landsretspræsidenternes notat af 17. december 2008 (revideret juni 2018) om afgørelser om sagsomkostninger i civile sager
  
  - Sagens værdi – 1 års leje – Andelsboliger? (U.2020.4009 og U.2021.757)
  
  - UP: 50-100 % af proceduresalæret på baggrund af Sagens værdi, hvor 100 % kræver, at sagen svarer til en almindelig civil sag
    - U: Beløbet kan fastsættes over eller under det angivne interval, hvis sagen har været usædvanlig vanskelig eller usædvanlig enkel

# Diverse emner

- Retsmægling
- Fogedretten som pressionsmiddel
- Tort (U.2010.2257V og U.2014.715)
- Påkravsgebyr
  - Hvis parterne har indgået aftale om et mindre påkravsgebyr end fastsat ved lov, er dette bindende (TBB2002.189), hvilket Fogedretten bør gøres opmærksom på

# Nogen spørgsmål?

Hvis der opstår spørgsmål, er I velkomne til at kontakte mig på [dan@ntadvokater.dk](mailto:dan@ntadvokater.dk) eller 35447004