

PROJEKTBEKRIVELSE

Projektets tema: Konsekvenser af misligholdelse ved kontraktbrud i lejeforhold

Projektets formål og relevans

Den største del af den danske befolkning vil på et tidspunkt i deres liv have en direkte eller afledt berøring med lejeretten.¹ Hvad enten det er i privat regi (leje af hus eller husrum) eller i erhvervsmæssig sammenhæng (leje af erhvervslokaler), er regulering af lejeforhold en central del af samfundets regler. Som følge heraf er området underlagt intensiv opmærksomhed fra lovgiver.

Nærværende ph.d.-projektbeskrivelse belyser samspillet mellem lejeret og obligationsret samt anvendelsen af de obligationsretlige grundsætninger i lejeretlig kontekst, og er dermed formueretlig grundforskning. Vel at mærke forskning, som potentielt kan influere på domstolens anvendelse af den materielle jura. Der kan af lovgivning og retspraksis udledes beskyttelse af boliglejereren, som bevirker dels en afvigelse fra den almindelige obligationsret, dels afvigelser mellem bolig- og erhvervslejeretten.

Analysen af de lejeretlige misligholdelsesbeføjelser

Lejeretten udspringer af almindelig obligationsret og de dertil hørende principper, og lader sig mest hensigtsmæssigt kategorisere som en obligationsretlig specialdisciplin.² En logisk følge heraf burde være, at lejeretlige misligholdelsesbeføjelser bygger på og derigennem kan udledes af almindelig obligationsret. Som det demonstreres herunder, er det dog ikke altid således.

Eksempelvis er udgangspunktet efter den almindelige obligationsret, at såfremt der sker væsentlig forsinkelse med betaling fra pengedebitor, kan realdebitor hæve kontrakten.³

Reglen modificeres i lejeforhold, hvor lejere 1) indrømmes en yderligere betalingsfristfrist på tre dage (erhvervslejeforhold) eller tre + 14 dage (boliglejeforhold) samt 2) beskyttes af en generel væsentlighedsvurdering, jf. erhvervslejeloven § 70, stk. 1 og lejeloven § 94, stk. 1.

Væsentlighedsbetragtningen er i sagens natur konkret og individuel. Efter en foreløbig undersøgelse af retspraksis tegner der sig dog et broget billede, da der kan spores forskel i væsentlighedsvurderingen i henholdsvis bolig- og erhvervslejeforhold:

U.1999.894V vedrørte et *erhvervslejemål*. Lejer misligholdte betalingen, og udlejer afgav betalingspåkrav den 15. april, og ophævede lejemålet den 18. april. Lejer, som var bosat i Spanien, returnerede til Danmark den 20. april om aftenen og betalte påkravet den 21. april. Udlejer var den

¹ Der findes ca. 1,2 mio. lejeboliger i Danmark.

² *Bryde Andersen og Lookofsky: Lærebog i obligationsret I* (2016), s. 21.

³ Se hertil eksempelvis U.1965.671H, hvor betaling for køb af byggegrunde skulle ske senest den 15. maj 1963. Køber havde ikke betalt 17. maj, og sælger var af denne årsag berettiget til at hæve samme dag. Se også *Gomard: Obligationsret, 2. del* (2011), s. 129 samt for en kodificering af princippet købelovens § 28, stk. 1, 3. pkt.: »I handelskøb anses enhver (betalings)forsinkelse for væsentlig.«

18. april berettiget til at hæve, da betalingsforsinkelsen ikke var uvæsentlig (modsatte resultat blev nået i byretten med henvisning til væsentlighedsvurderingen).

Sagen U.1983.764V vedrørte et *boliglejermål*. Udlejer afgav påkrav den 6. oktober med krav om betaling af skyldig husleje samt påkravsgebyr. Den 8. oktober betalte lejer den skyldige husleje minus påkravsgebyret, og på den baggrund ophævede udlejer den 11. oktober. Gebyret blev betalt den 14. oktober. Landsretten vurderede, at betalingsforsinkelsen ikke var væsentlig, og ophævelse var dermed ikke sket med rette. I samme retning ses U.1992.842Ø, hvor en boliglejer betalte én dag for sent i henhold til en påkravsskrivelse. Østre landsret dømte, at fristoverskridelsen var uvæsentlig, og dermed var ophævelse ikke taget til følge.

Dommene kan tages til indtægt for, at der - i et endnu uafdækket omfang - ydes lejerbeskyttelse i boliglejerforhold udover, hvad der følger af et obligationsretligt udgangspunkt, mens der i erhvervslejerforhold anlægges en strengere fortolkning af bestemmelserne - på trods af den i hovedtræk samme ordlyd af lovgivningen.⁴

Den lejeretlige afvigelse fra den almindelige obligationsret kan ligeledes spores med hensyn til det obligationsretlige udgangspunkt i forbindelse med to parter indgåelse af en kontrakt med ekspliciterede (betalings)betingelser. Kontrakten medfører, at parterne skal overholde disse betingelser, jf. aftaleloven § 1 eller, i misligholdelsestilfælde, kompensere medkontrahenten økonomisk.⁵

Overført på lejerforhold kan det eksemplificeres ved den situation, hvor lejer og udlejer har indgået en lejekontrakt med en aftalt uopsigelsesperiode. Hvis lejer misligholder kontrakten så væsentligt, medfører det for udlejer adgang til ophævelse af lejemålet. Udlejer må efter de almindelige, erstatningsretlige principper kunne afkræve lejer erstatning for den tabte lejeindtægt i hele uopsigelsesperioden.

Retspraksis modificerer dog udgangspunktet. I U.1994.26Ø ophævede udlejer med rette, og krævede erstatning frem til udløbet af opsigelsesperioden på tre år. Østre Landsret dømte, at lejer kun skulle betale for den legale opsigelsesperiode (tre måneder). Se samme resultat i GD.1999.18Ø: Udlejer ophævede med rette, og to dommere bedømte vurderede, at lejer kun skulle betale leje i den legale opsigelsesperiode i stedet for de aftalte seks måneder. Én dommer stemte for at henholde sig til aftalen. Teorien⁶ har kritiseret afgørelserne som stridende mod det obligationsretlige formål samt det generelle princip om, at lejer skal erstatte udlejers fulde tab under iagttagelse af udlejers tabsbegrænsningspligt (kodificeret som lejeloven § 95, stk. 1, 2. pkt.).

⁴ Juul-Sandberg konkluderer på side 105 i "Lejers (u)væsentlige misligholdelse ved forsinkelse med lejebetalinger" at: »... Det er ikke muligt at konkludere noget entydigt om retspraksis og dermed om retstilstanden.« Konklusionen vil med dette projekt søges uddybet og forklaret ved hjælp af forskelle i bedømmelsen af boliglejerforhold og erhvervslejerforhold.

⁵ Gomard: Obligationsret, 2. del (2011), s. 27 ff. og Bryde Andersen og Lookofsky: Lærebog i obligationsret I (2016), s. 179.

⁶ Grubbe og Edlund: Boliglejeret (2015), s. 703 og Iversen: Erstatningsberegning i kontraktforhold (2000), s. 328-336.

Erhvervslejeretten og boliglejeretten indeholder, opsummeret, på nogle områder modifikationer til den almindelige obligationsrets principper.

De lejeretlige misligholdelsesbeføjelser er, retsvidenskabeligt, ikke blevet behandlet selvstændigt og dybdegående, men udelukkende som en del af de samlede fremstillinger af boliglejeretten.⁷ Der publiceres indimellem videnskabelige artikler, som forsøger at analysere lejeretten ud fra et obligationsretligt perspektiv, men aldrig sammenhængende. Forskningsprojektet vil derfor være unikt i dansk ret, og forfatteren bekendt har ingen nordiske kolleger på nuværende tidspunkt beskæftiget sig med området eller foretaget tilsvarende analyser.

Internationale perspektiver

Hovedvægten af projektet vil have et nationalt fokus, men der medtages ligeledes en international dimension.

Den danske lejelovgivning er i udgangspunktet nationalt forankret og påvirkes i meget ringe grad af international ret. I de senere år er der dog set internationale tendenser i f.eks. udsættelsessager af lejer, hvor princippet i EMRK art. 8 om retten til et hjem anerkendes og anvendes af domstolene. Lejer kan herefter få proportionalitetsvurderet sin udsættelse, selvom det ikke fremgår udtrykkeligt af lovgivningen.⁸ Det vil derfor blive undersøgt, i hvilket omfang princippet i EMRK art. 8 finder anvendelse i retspraksis i forbindelse med lejeretlige misligholdelsesbeføjelser. Relationen til EU-retten vil derudover blive nærmere belyst.

Norsk ret vil i denne del af projektet blive inddraget som sammenligningsgrundlag. Den norske boliglejeret udspringer ligeledes af almindelig obligationsret, men de to landes lejelovgivning har udviklet sig forskelligt. Mine foreløbige undersøgelser viser, at den norske lejeret ligger tættere på almindelig obligationsret end den danske, jf. eksempelvis husleieloven kapittel 2. Norge er herved interessant som sammenligningsland, i det varierende hensyn må have influeret på landenes lejelovgivning, herunder udformningen og den retlige anvendelse af misligholdelsesbeføjelser. Disse hensyn undersøges i projektet.

Problemstillinger

Sammenfattende indeholder projektet følgende hovedproblemstilling: Med udgangspunkt i en obligationsretlig analyse undersøges det 1) hvad gældende ret for lejeretlige misligholdelsesbeføjelser er og 2) hvorfor disse afviger fra den almindelige obligationsret? Det analyseres ligeledes, om der kan udledes lejerbeskyttelse af domstolenes anvendelse af de boliglejeretlige misligholdelsesbeføjelser.

⁷ Således anvendes kun ca. 10 % af spalteplassen på misligholdelsesbeføjelser i *Grubbe og Edlund* i Boliglejeret (2015) og *Lind Husen m.fl.* i Boliglejemål (2017).

⁸ Jf. *Jakob Juul-Sandberg*: T:BB.2019.66.

Projektdesign

Første del af projektet vil bestå af en indledende del samt beskrivelse af metode og metodiske udfordringer.

I anden del analyseres udlejers misligholdelsesbeføjelser, mens tredje del analyserer lejers misligholdelsesbeføjelser. Disse to dele vil blive udfoldet med udgangspunkt i den almindelige obligationsret, og en herpå følgende analyse af, hvad gældende ret er for de enkelte misligholdelsesbeføjelser. Analysen vil munde ud i en konklusion, som klarlægger, om de lejeretlige misligholdelsesbeføjelser er i overensstemmelse med den almindelige obligationsret, eller om de afviger herfra – såvel i ordlyd som i domstolens anvendelse. Der tages udgangspunkt i de enkelte misligholdelsesbeføjelser fremfor i misligholdelsens karakter, såkaldt vandret underinddeling⁹.

Fjerde del af projektet er den internationale analyse, som inddrager både EMRK, norske misligholdelsesbeføjelser og i et mindre omfang EU-retten.

Femte del sammenfatter afhandlingen i en hovedkonklusion med eventuelle retspolitiske bemærkninger.

Metode og afgrænsning

I projektet anvendes den retsdogmatiske metode, altså fastlæggelse af gældende ret ud fra lovgivning, forarbejder, praksis og retslitteratur.¹⁰

En metodisk udfordring for projektet bliver at gennemlæse og udvælge de mange domme, såvel trykte¹¹ som utrykte. Det tilstræbes, at der udvælges de domme, som bidrager med de væsentligste fortolkningsmomenter. Projektets omfang er vanskeligt at fastlægge på forhånd, og der vil løbende være behov for yderligere afgrænsning.

I projektet vil der, af fokuspæssige hensyn, ikke blive foretaget en egentlig komparativ analyse mellem de danske og norske lejeretlige misligholdelsesbeføjelser.

Afsluttende bemærkninger

Det bemærkes, at

- X og Y har givet tilsagn om at ville påtage sig hvervet som henholdsvis intern og ekstern vejleder.
- Jeg tidligere har indgivet ph.d.-ansøgning indenfor samme emne, hvor projektet blev dømt kvalificeret. Fagudvalgets bemærkninger vedhæftes denne ansøgning.
- Projektet vil bidrage til forskningen inden for privatretsgruppens felt.

⁹ Se hertil *Gomard: Obligationsret, 2. del* (2011), s. 32.

¹⁰ *Blume: Retssystemet og juridisk metode* (2016) og *Tvarnø og Nielsen: Retskilder og retsteorier* (2014).

¹¹ For tiden findes flere end 300 trykte domme i Karnov samt Grundejernes Domssamling, som direkte vedrører lejeretlige misligholdelsesbeføjelser.

Litteraturliste

- *Birk, Rohde og Kjær Stolt*, 2015, Lejeloven med kommentarer, J&Ø Forlag, 1. udgave
- *Bryde Andersen og Lookofsky*, 2016, Lærebog i obligationsret I, Karnov Group, 4. udgave
- *Edlund og Grubbe*, 2015, Boliglejeret, Karnov Group, 2. udgave
- *Iversen*, 2000, Erstatningsberegning i kontraktforhold, GADJURA
- *Iversen*, 2018, Obligationsret 2. del, J&Ø Forlag
- *Juul-Sandberg*, 2015, Lejers (u)væsentlige misligholdelse ved forsinkelse med lejebetaling i Juridiske Emner ved SDU 2015, J&Ø Forlag
- *Juul-Sandberg*, T:BB.2019.66
- *Lind Husen, Dürr, Paludan, Husen og Roug Kirchhoff*, 2017, Boliglejemål, ED, 2. udgave
- *Wyller*, Boligrett, 2009, Wyller, 5. utgåve