



Finns Haargaard

Løjefogedsager

Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Lejefogedsager

1. udgave, 1. oplag

© 2000 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Omslaget er tilrettelagt af Morten Højmark
Tryk: Gentofte Tryk
Indbinding: Damm's Bogbinderi, Randers
Printed in Denmark 2000
ISBN 87-574-0436-4

Jurist- og Økonomforbundets Forlag
Gothersgade 133
Postboks 2126
1015 København K

Telefon: 33 95 97 00
Telefax: 33 95 99 97
e-mail: fl@djoef.dk

Homepage: www.djoef.dk/forlag

Indhold

Indledning	VII
Forkortelser	IX
Kapitel 1. Betalingsmisligholdelse	1
1. Betalingstid og -sted	1
1a. Betalingstiden	1
1b. Betalingsstedet	2
2. Påkravet	4
2a. Formuleringen af påkravsfristen	4
2b. Beløbsangivelsen	6
2c. Pligtige pengeydelse	8
2d. Ophævelsesmuligheden skal anføres	12
2e. Påkravets ordlyd i øvrigt	12
3. Er påkravsskrivelsen kommet frem?	13
3a. Bevisbyrden	14
3b. Påkravets adressering	16
4. Ophævelsesskrivelsen	17
4a. Hvornår kan ophævelsesskrivelsen afsendes?	17
4b. LL § 94, stk. 2	18
5. Væsentlig misligholdelse	20
5a. Lang fristoverskridelse med ikke-ubetydeligt beløb	21
5b. Kort fristoverskridelse med ikke-ubetydeligt beløb	23
5c. Lang fristoverskridelse med et mindre beløb	27
5d. Kort fristoverskridelse med et mindre beløb	28
5e. Sammenfatning	29
6. Lejers adgang til modregning	30
7. Henstand	34
8. Andelsboliger	35

Kapitel 2. Processuelle spørgsmål	41
1. Lovgrundlaget	41
2. Begrebet en umiddelbar fogedforretning	42
3. Værneting	43
4. Fogedrettens prøvelse ex officio	43
5. Berømmelse af møde i fogedretten	45
6. Udeblivelse	47
7. Fogedrettens vejledningspligt m.v.	47
8. Fremleje	48
9. Bevis- og betænkelighedskriteriet	49
10. Udsættelse af sagen efter RPL § 502	52
11. Sagsomkostninger	52
12. Appel og genoptagelse	53
13. Fysisk udsættelse	54
Kapitel 3. Udlejers opsigelse og anden misligholdelse end betalingsmisligholdelse	57
1. Lejers 6-ugers frist for indsigelse mod opsigelse	58
2. Tidsbegrænsede lejemål	60
3. Fremleje og lignende	62
4. Vold, hærværk, chikane og støj	64
5. Vanrøgt	66
6. Tvivl om parternes aftalegrundlag	67
7. Spørgsmålet om forholdet er omfattet af lejelovens § 82	67
8. Lejers egen opsigelse	68
9. Andre typer sager	69
Kapitel 4. Bilag	71
1. Lejeloven	71
2. Erhvervslejeloven	73
3. Retsplejeloven	73
4. Påkravsskrivelse ved betalingsmisligholdelse – tjekliste	77
Lovregister	78
Domsregister	80
Stikordsregister	82

Indledning

Emnet for denne bog er spørgsmålet om, hvornår udlejer kan udsætte lejer af besiddelsen af et lejemål ved en umiddelbar fogedforretning. Endvidere behandles den tilsvarende problemstilling for så vidt angår andelsboligforeninger og andelshavere. Bogen indeholder endelig et afsnit om processuelle spørgsmål.

Sager vedrørende lejers udsættelse udgør hvert år et væsentligt antal af alle fogedsager. Sagerne er af indgribende betydning for lejer, der risikerer at miste sin bolig. De mange problemstillinger på området ses ikke tidligere behandlet samlet. Jeg er gennem mit daglige arbejde som retsassessor ved Københavns Byrets Fogedafdeling blevet opmærksom på, at der er stor interesse for en samlet fremstilling om emnet. Denne bogs primære målgruppe er ansatte ved domstolene, lejerorganisationer, advokater og andre, der driver virksomhed med ejendomsadministration.

Lovgrundlaget udgøres af ganske få regler i lejelovgivningen. Retstilstanden er derfor i al væsentlighed bestemt af retspraksis, hvorfor en betydelig del af materialet er fyldige referater af landsretsafgørelser. Jeg har valgt at koncentrere fremstillingen om de seneste års landsretspraksis. Højesteret har i de seneste år stort set ikke fået spørgsmål af den her omhandlede karakter forelagt til afgørelse. Nogle af referaterne er identiske med referaterne i tidsskriftet Fuldmægtigen, hvor jeg siden februar 1999 har været fagredaktør af fogedretsafgørelser fra Østre Landsret.

Redaktionen er sluttet pr. 20. juli 2000.



Hvornår kan en lejer udsættes af et lejemål ved en umiddelbar fogedforretning?

Advokater, domstolsjurister, lejerorganisationer og andre, der beskæftiger sig med administration af ejendomme, kan få svaret i denne bog, der er skrevet til praktikere af en praktiker.

Bogen omhandler såvel betalingsmisligholdelse som anden misligholdelse. Bogen har et praktisk udgangspunkt, og en væsentlig del af indholdet er fyldige referater af nyere afgørelser fra landsretterne. En stor del af disse afgørelser har ikke tidligere været offentliggjort. De processuelle regler i fogedretten behandles i et selvstændigt kapitel.

Forfatteren er retsassessor ved landets største fogedret og underviser på efteruddannelseskurser for domstolsjurister. Han er endvidere fagredaktør på Dommerfuldmægtigforeningens medlemsblad Fuldmægtigen.



ISBN 87-574-0436-4