

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt torsdag den 22. juni 2017

Sag 60/2017

A og B,

C

og

D

(advokat Niels Peter Lindhard for alle)

mod

Totalkredit A/S

(advokat Per Nykjær)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Fogedretten i Holbæk den 29. november 2016 og af Østre Landsrets 16. afdeling den 11. januar 2017.

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Jon Stokholm, Jens Peter Christensen, Lars Hjortnæs og Anne Louise Bormann.

Påstande

De kærende, A og B, C og D har nedlagt påstand om, at landsrettens kendelse ophæves, og at Totalkredit A/S tilpligtes som rekvirent af tvangsauktionen over ejendommen at medtage lejernes krav på tilbagebetaling af forudbetalt leje og depositum på 90.000 kr. i salgsopstillingen som et beløb, der udredes ud over budsummen.

Indkærede, Totalkredit A/S, har påstået stadfæstelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen ...vej 13, X-by, tilhører E. Advokat Per Nykjær indgav den 26. juli 2016 for Totalkredit tvangsauktionsbegæring til Fogedretten i Holbæk over Es ejendom.

Den 9. august 2016 underskrev A og B som lejere og E som udlejer en lejekontrakt vedrørende ejendommen på ...vej. I kontrakten hedder det bl.a.:

”§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør.

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1/10 – 2016 og fortsætter, indtil det opsiges.

...

§ 4. Depositum og forudbetalt leje.

...

Indbetaling: Senest den 15-8-2016 betaler lederen i alt 30.000 kr., svarende til:

...

Leje m.v. for perioden:

1/10-2016 til 31/10-2016 7.500 kr.

Depositum 22.500 kr.

...

I alt 30.000 kr.”

Samme dag underskrev D som lejer og E som udlejer en identisk lejekontrakt vedrørende denne ejendom.

Den 10. august 2016 underskrev C som lejer en identisk lejekontrakt vedrørende denne ejendom. E underskrev lejekontrakten som udlejer den 17. august 2016.

A og B, C og D har for hver lejekontrakt indbetalt 30.000 kr. til E.

Den 12. oktober 2016 afholdt Fogedretten i Holbæk forberedende retsmøde vedrørende tvangsauktionen over ejendommen. Det fremgår af retsbogen, at A og B, C og D var mødt og gjorde gældende, at alle deposita og forudbetalte lejebetalinger skulle medtages under størsteløbet. Rekvirenten protesterede herimod, og kendelse blev afsagt den 29. november 2016.

Fogedrettens kendelse er sålydende:

”...

Denne afgørelse vedrører spørgsmålet om, hvorvidt der i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptilling i tvangsauktionssagen over ejendommen ...vej 13, X-by, skal medtages et beløb under størsteløbet om krav i henhold til lejelovgivningen, og i givet fald med hvilket beløb. Ejendommen er lejet ud til flere personer på én gang. Sagen er indbragt for politiet.

Parternes påstande:

Rekvirenten har principalt nedlagt påstand om, at ingen af lejekontrakterne skal respekteres af en auktionskøber og ingen af de indbetalte deposita/forudbetalte lejebetalinger skal medtages som lejekrav under størsteløbet uden for budsummen.

Advokat Niels P. Lindhard, der repræsenterer 3 lejere, har nedlagt påstand om at lejernes indbetalte depositum og forudbetalt leje svarende til 6 måneder skal medtages med 30.000 kr. for hver, eller i alt 90.000 kr. i størsteløbet uden for budsummen.

Rekvirenten har blandt andet gjort gældende, at det i LL § 7, stk. 1, ikke kan indfortolkes, at en auktionsrekvirent/auktionskøber skal respektere et ukendt antal lejekontrakter udfærdiget som følge af en potentiel bedragerisk handling foretaget af den tinglyste ejer.

Til støtte for den subsidiære påstand er det gjort gældende, at der i LL § 7, ikke kan indfortolkes, at en auktionskøber skal respektere mere end én samtidig lejeret over ejendommen.

Advokat Lindhard har gjort gældende, at det ikke af LL § 7, fremgår, at lejemålet skal være tiltrådt af lejer, for at de præceptive lejebeskyttelsesregler er effektive. Det afgørende er, at lejeaftalen er underskrevet af parterne og indbetalinger af depositum og forudbetalt leje er sket.

Hvorvidt den ene kontraktspart i øvrigt måtte have handlet svigagtigt overfor den enkelte medkontrahent, bør ikke have negativ indflydelse over for den godtroende lejer. LL § 7, stk. 1, skal netop i denne usædvanlige situation vise sin styrke som præceptiv beskyttelsesregel.

Fogedrettens bemærkninger og afgørelse:

Fogedretten lægger til grund, at alle lejekontrakter vedrører den ejendom (villa) beliggende ...vej 13, X-by, som Totalkredit som auktionsrekvirent har begæret solgt på tvangsauktion.

Ifølge de 4 fremlagte lejekontrakter skal lejeforholdene alle påbegyndes 1/10 2016. Lijekontrakterne er underskrevet af lejerne d. 9/8 og 10/8 2016, og en (F) er underskrevet 16/9 2016.

Det er i alle lejekontrakter anført, at der er indbetalt depositum og forudbetalt leje med et beløb på 30-35. 000 kr. pr. lejekontrakt, (6 måneder) hvilket i hvert fald 3 lejere har bekræftet under det forberedende møde.

Det fremgår af LL § 7, stk. 1, 2. pkt. jf. 1. pkt., at lejerens krav på forudbetalt leje, indskud eller lign., der ikke overstiger 6 måneders leje ”er gyldige imod enhver uden tinglysning”.

Det betyder i praksis, at disse beløb skal medtages i størstebeløbet uden for budsummen, jf. auktionsvilkårenes pkt. 6B j.

Det fremgår af kommentaren til bestemmelsen, at i forbindelse med at den nye ejer overtager forpligtelsen til at tilbagebetale evt. overskydende depositum mv, frigøres den tidligere ejer som udgangspunkt, dog ikke hvis sidstnævnte har handlet culpøst.

Der ses ikke at være taget stilling til, hvordan der skal forholdes i relation til en auktionsskøber i en situation, hvor udlejer/ejer har handlet culpøst. I nærværende sag er der tale om en slags "vanhjemmel", idet det samme lejemål er udlejet til flere personer i samme periode.

I FM 2014/78 har funktionschef Hans Engberg offentliggjort en større artikel om "Lejekrav mod udlejningsejendomme på tvangsauktion", hvortil henvises bl.a. vedrørende forarbejderne til LL § 7. Der ses ikke at være taget direkte stilling til den situation, der er aktuel i denne sag.

Der ses ej heller at være trykt praksis svarende til en sådan situation, men følgende kan være vejledende:

I U 1994/745 VLD (der ikke vedrører en tvangsauktion) lægger retten til grund, at kravet efter LL § 7, *hæftede på ejendommen* og dermed også på sælger, der havde hævet en betinget handel pga. manglende betaling af den kontante købesum.

FM 2015.116 Auktionsskøber skulle betale depositum og sagsomkostninger til fraflyttede lejere, der havde indgået retsforlig med den tidligere ejer.

FM 2009/202 Fogedretten kan ikke under en tvangsauktion tage stilling til gyldigheden af lejekontrakter (spørgsmål om selvkontrahering og uopsigelighed). Der blev i stedet anvendt alternativt opråb efter Rpl. § 573, stk. 2.

I FM 2010/224 om tidsbegrænset lejemål efter tvangsauktion blev det fastslået, at spørgsmålet skulle behandles af boligretten.

Formålet med lejelovens § 7, er, at en lejer altid er beskyttet efter denne bestemmelse, uanset om den ejendom man lejer, bliver solgt på tvangsauktion. Kravet er således forbundet med selve lejemålet/ejendommen og kan derfor kun påberåbes af én lejer, idet ejendommen de facto kun kan bebos af en lejer ad gangen. I dette tilfælde, hvor der forefindes flere lejekontrakter på samme lejemål i samme periode, findes det derfor bedst foreneligt med bestemmelsen alene at medtage lejekrav vedrørende én lejekontrakt som en del af størstebeløbet uden for budsummen, jf. auktionsvilkårenes punkt 6B j. Dette resultat finder støtte i de ovenfor nævnte afgørelser U 1994/745 og FM 2015/116.

Fogedretten kan derimod ikke tage stilling til, hvilket af de 4 (eller flere) lejekrav der kan gøres gældende i relation til tvangsauktionen, idet dette gyldighedsspørgsmål hører under boligretten, jf. FM 2009/202 og FM 2010/224.

Fogedretten tager herefter rekvirentens subsidiære påstand til følge.

Thi bestemmes:

I salgsopstillingen vedrørende tvangsauktion over ejendommen ...vej 13, X-by, skal der under størsteløbet medtages lejekrav svarende til depositum og forudbetalt husleje i én lejekontrakt.”

Det er oplyst, at E og en lejer, der ikke er part i denne sag, den 28. oktober 2016 underskrev en lejekontrakt vedrørende ejendommen til begyndelse den 1. november 2016 med bestemmelse om et depositum på 35.000 kr.

Det er i Totalkredits processkrift af 9. december 2016 oplyst, at ejendommen er beboet af en anden lejer, der heller ikke er part i denne sag.

Østre Landsret stadfæstede den 11. januar 2017 fogedrettens kendelse. I landsrettens kendelse hedder det:

”...

De kærende har navnlig anført, at det må være ubestridt, at der er indgået gyldige lejeaftaler mellem E og de tre lejere, som dermed er beskyttet af lejelovens præceptive regler. Der er ikke noget grundlag for at fortolke lejelovens § 7 indskrænkende, og det resultat, som fogedretten er nået frem til, kan ikke udledes af bestemmelsen. Der er således ikke hjemmel til at lade beskyttelsen i lejelovens § 7 være begrænset til alene et lejeforhold.

Totalkredit A/S har navnlig anført, at det ikke kan have været hensigten med beskyttelsen i lejelovens § 7, at et større antal lejere, der har lejet det samme areal for den samme periode, alle skal nyde beskyttelse. Det kan ikke indfortolkes i bestemmelsen, at en auktionkøber skal respektere mere end én samtidig lejeret over en ejendom. Et sådant resultat ville bl.a. medføre, at en ejendom ville være meget vanskeligere at sælge på tvangsauktion.

Efter votering afsagdes følgende

k e n d e l s e:

De kærende har som anført af fogedretten alle indgået kontrakt om leje af ejendommen og har indbetalt depositum svarende til 3 måneders leje og forudbetalt leje vedrørende én måned, i alt 30.000 kr. pr. lejekontrakt. Der foreligger efter det oplyste herudover mindst en yderligere lignende lejeaftale, hvor der også er betalt depositum mv. med et beløb på i alt 35.000 kr.

Efter lejelovens § 7, stk. 1, er lejers rettigheder efter loven gyldige mod enhver uden tinglysning, hvilket også gælder forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje.

Landsretten finder, at beskyttelsen efter lejelovens § 7, stk. 1, jf. retsplejelovens § 569, stk. 1, i tilfælde som det foreliggende, hvor der foreligger flere lejeaftaler om samme lejemål på ejendommen, alene kan antages at gælde for den blandt de flere mulige lejere, hvis ret til lejemålet er tingligt beskyttet. Det tiltrædes, at der som følge heraf som en del af størsteløbet uden for budsummen skal medtages et beløb svarende til depositum og forudbetalt leje for den af lejekontrakterne, der indeholder bestemmelse om det højeste forudbetalte beløb, som kan nyde beskyttelse efter lejelovens § 7, stk. 1, 2. pkt.

Spørgsmålet om, hvem blandt de personer der har indgået lejekontrakt og indbetalt depositum mv., som har opnået ret til lejemålet og dermed beskyttelse efter lejelovens § 7, stk. 1, jf. retsplejelovens § 569, stk. 1, må afgøres ved særskilt civilt søgsmål.

Med denne begrundelse stadfæstes fogedrettens kendelse.

T h i b e s t e m m e s:

Fogedrettens kendelse stadfæstes.

De kærende skal inden 14 dage solidarisk betale kæremålsomkostninger til Totalkredit A/S på 2.500 kr.

...”

I salgsoptilling af 17. januar 2017 til brug for tvangsauktion over ejendommen ...vej 13, der er udarbejdet af advokat Nykjær, er under punkt B 8, Størsteløbet, der skal overtages ud over auktionsbuddet, anført depositum og forudbetalt husleje med 35.000 kr.

Fogedretten i Holbæk har den 6. marts 2017 på rekvirentens begæring besluttet, at auktionen, der var berammet til den 8. marts 2017, udsættes på Højesterets afgørelse.

Anbringender

Parterne har gentaget deres anbringender.

Højesterets begrundelse og resultat

Efter lejelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., er lejeres rettigheder efter reglerne i lejeloven gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder efter 2. pkt. for aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje.

Højesteret finder, at lejelovens § 7, stk. 1, må forstås således, at det alene er rettighederne for den lejer, der har eller har haft retten til lejemålet, der er gyldige mod enhver uden tinglysning. Som følge heraf er det alene depositum og forudbetalt leje vedrørende en lejeaftale for en sådan lejer, som skal medtages under størstebeløbet ud over auktionsbuddet i salgsoptillingen for en udlejet ejendom, som sælges på tvangsauktion.

Højesteret har ikke herved taget stilling til, om fogedretten kan afgøre spørgsmålet om, hvem af flere, der har en lejeaftale, der har retten til lejemålet.

Thi bestemmes:

Landsrettens kendelse stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale kæremålsomkostninger for Højesteret til nogen anden part.