

TBB1999.171

Begrebet »udtrykkeligt specificeret« efter lejelovens § 4

Artiklen omtaler en boligretsdømme fra 1999, der viser, at kravet om udtrykkelig specificering i lejelovens § 4 skal fortolkes helt efter bestemmelsens ordlyd, således at udgiftstyper, som er udeladt i udlejers opremsning af udgifter, der skal betales af lejereren udover lejen, ikke kan opkræves. Risikoen for udlejer i tilfælde af mangelfuld specificering er derfor betydelig. Selvom passivitetsgrundsætningen som illustreret i dommen kan sikre udlejer mod tilbagebetalingskrav for tidligere år, er virkningen af mangelfuld specificering, at reelt afholdte driftsudgifter må betragtes som indeholdt i lejen, hvilket betyder, at lejereren kan afvise ekstraopkrævninger alene med henvisning til lejelovens § 4. For professionelle rådgivere, der giver sig af med udfærdigelse af lejekontrakter, er dommen en påmindelse om, at der skal udvises meget stor omhu med beskrivelsen af de udgifter, som udlejer ønsker at få betalt af lejereren ved siden af lejen.

Af John Peter Andersen, Advokat (L), lic. jur., Aalborg

Det er karakteristisk for lejelovgivning, at den på mange væsentlige punkter beherskes af nogle strenge formelle regler, som en udlejer skal vogte sig for at overholde, hvis han skal hævde sine rettigheder over for lejereren. Lejeforhøjelser skal ledsages af oplysning om grunden til lejeforhøjelse og om lejerens adgang til at gøre indsigelse. Indeholder lejeforhøjelsesmeddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. Altså må man starte forfra. Ophævelse af lejemålet som følge af lejerens betalingsmisligholdelse kan kun ske, hvis påkravsskrivelsen udtrykkeligt angiver, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden for udløbet af en frist på 3 dage. Uden disse advarsler er påkravsskrivelsen ugyldig som forspil til ophævelse af lejemålet.

Den almindelige udlejer uden særlig indsigt i lejelovgivning - og dem er der mange af - har derfor en stor risiko for at spænde ben for sine egne interesser, hvis han med lønpen fører korrespondancen med en efterladende lejer.

En særlig regel i familien af lejeretlige ugyldighedsregler er lejelovens § 4, stk. 4 og stk. 5, der lyder således:

»Stk. 4. For lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal det udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejereren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter.

Stk. 5. For lokaler som nævnt i stk. 4 skal det endvidere udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der ud over brændsel indgår i varmeregnskabet. Stk. 4, 3. og 4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

Bestemmelserne er indsat ved lov nr. 934 af 1991 med virkning for lejeaftaler, der indgås den 01.01.1992 eller senere. Det tilgrundliggende lovforslag er lovforslag nr. 122 af 22.01.1991. Under folketingsbehandlingen indsatte § 4, stk. 4, 2. pkt. vedrørende modifikationen for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse.

Såvidt ses har reglen ikke givet sig udslag i offentliggjort retspraksis bortset fra Østre landsrets dom i U 1995.378. I denne sag var der tale om, at lejereren nægtede at betale en skatte- og afgiftsforhøjelse, fordi lejekontrakten ikke indeholdt specificerede oplysninger om skatter og afgifter.

Landsretten bemærkede, at det ifølge lejelovens § 4, stk. 4 udtrykkeligt specificeret skal fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejereren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede. Det måtte efter ordlyden og forarbejderne antages, at der herved var sigtet til lejeaftaler, hvor der ved siden af et aftalt lejemåls løb skal betales andre udgifter, og ikke til de sædvanligt forekommende aftaler, hvor et anført lejemåls løb omfatter skatter og afgifter. Da landsretten herefter konstaterede, at det af den i sagen omhandlede lejekontrakt fremgik, at den aftalte leje inde-

holdt skatter og afgifter, var der ikke grundlag for at give lejereren medhold.

Udlejereren klarede altså frisag på, at lejekontrakten med fornøden tydelighed havde indlemmet skatter og afgifter i selve lejen.

Den betydelige rækkevidde og de for udlejereren følelige konsekvenser af at tage med for let hånd på lejelovens § 4 kan illustreres af en upåanket dom fra 1999 afsagt af Boligretten i Aalborg (BO 9703151-8 af 13.04.1999).

Sagen handlede om udlejerens varmeregnskab. Udlejereren havde sendt sin erhvervslejer en ikke helt lille efteropkrævning under henvisning til varmeregnskabet. Lejereren nægtede at betale, bl.a. under henvisning til, at der i varmeregnskabet indgik en række udgiftsposter, som ikke var udtrykkeligt specificeret i lejekontrakten som krævet efter lejelovens § 4, stk. 5. Mens § 4, stk. 4 handler om udgifter, der skal betales ved siden af lejen, handler § 4, stk. 5 om varmeregnskabsudgifter, der skal betales ved siden af selve brændselsudgiften.

Lejerens synspunkt var altså dette, at udlejereren på grund af manglende udtrykkelig specificering i lejekontrakten af en række udgifter i varmeregnskabet, var forpligtet til at reducere lejerens varmeopgørelse i overensstemmelse med disse udgifters andel af det samlede varmeregnskab - og ikke alene reducere lejerens varmeregning, men også betale lejereren penge tilbage for to tidligere varmeår alt svarende til den forholdsvise andel af varmeregnskabet, der kunne henføres til de ikke-specificerede udgiftstyper. Disse udgiftstyper, sagde lejereren, kunne simpelthen ikke opkræves som følge af mangel på den lovkrævede udtrykkelige specificering efter lejelovens § 4, stk. 4.

De udgifter i varmeregnskabet, som lejereren protesterede mod, lød som følger: »vand, el og kloak« (der var anført under én beløbspost), »varmemester«, »amortisering«, »varmeregnskab og målerpasning« og »service og reparationer«.

Hvordan tog nu udlejerens specificering i lejekontrakten sig ud?

Den lød således:

»Ud over lejen anført i lejekontraktens pkt 4.1. er parterne enige om, at lejer betaler nedennævnte udgifter, som på årsbasis foreløbig er anslået til:

1.	El	kr.	35.000,00
2.	Vand	kr.	1.000,00
3.	Varme	kr.	48.000,00
4.	Varmeregnskab		
5.	Renovation	kr.	5.000,00
I alt		kr.	89.000,00«.

Som man kan se, er det af de udgiftstyper, som lejereren protesterede imod, alene vand og el, der er angivet i udlejerens specificering. De øvrige

udgifter er ikke angivet, og udgiften til »varmeregnskab« er uden beløbsangivelse, hvilket i betragtning af udlejers sammentælling af de øvrige specificerede udgifter umiddelbart er ensbetydende med, at »varmeregnskab« er sat til 0 kroner.

På dette grundlag gjorde lejerens gældende, at lejekontrakten ikke rummede de krævede udtrykkelige specifikationer - ja, faktisk ikke specifikationer overhovedet - af udgifterne til kloak, varmemester, amortisering, varmeregnskab og målerpasning samt service og reparationer, således at der ikke var gyldigt grundlag for opkrævning af disse udgifter som led i varmeregnskabet, jfr. lejelovens § 4, stk. 5, sidste punktum.

Udlejeren gjorde på sin side gældende, at lejekontrakten indeholdt tilstrækkelig specifikation af udgifterne, og at lejerens i øvrigt ved sin passivitet og hidtidige betaling havde fortabt sin eventuelle ret til nu at gøre indsigelse mod en sådan manglende specifikation vedrørende de to forudgående varmeår, fordi lejerens først under den verserende boligretssag om indkrævning af varmeeftersbetalingsbeløbet for det seneste varmeår havde rejst indsigelsen om lejelovens § 4, stk. 5.

Boligretten fandt, at lejekontrakten ikke opfyldte specifikationskravene i lejelovens § 4, stk. 5. De omstridte omkostninger udover selve varmemesterudgiften (brændsel) kunne derfor ikke opkræves hos lejerens.

Med denne konklusion kan det for det første fastslås, at et argument om, at det lille forløsende ord »foreløbig« i lejekontraktens specifikation skulle mildne kravene til specifikationen ikke fik medvind. Det kan ikke undre, eftersom udlejeren jo rent faktisk aldrig havde leveret de efterspurgte specifikationer. En efterfølgende specifikation - i hvert fald hvis den ikke ankommer i tilslutning til lejekontraktens indgåelse - kan næppe redde situationen for udlejer. Bemærk at lejelovens § 4, stk. 4 og stk. 5 begge fordrer, at specifikationen skal *fremgå af lejeaftalen* - ikke af et efterfølgende tillæg, som lejerens må være i sin gode ret til at afvise, hvis det fremkommer løsrevet fra lejekontrakten og uden grundlag i et forbehold fra udlejers side ved lejekontraktens indgåelse. Oplysningspligten efter lejelovens § 4 skal som udgangspunkt opfyldes ved lejeaftalens indgåelse, og fremkommer udlejer senere med kedelige beløbsmæssige overraskelser til lejerens, så er dette ensbetydende med et forslag fra udlejeren om at ændre lejeaftalen med et for lejerens bebyrdende vilkår. Det kan lejerens sige nej tak til, hvilket er i god pagt med bestemmelsernes motiver, der var at skabe større gennemsækelighed ved indgåelse af erhvervslejekontrakter og hindre uvelkomne overraskelser for lejerens.

Hvis ordet »foreløbig« kunne anvendes til at åbne en bagdør for senere tilkomne udgifts-typer (bemærk her at den særlige regel i lejelovens § 4, stk. 4, 2. pkt. om undtagelse for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse, netop ikke gælder i stk. 5, der kun henviser til lejelovens § 4, stk. 4, 3. og 4. pkt.), så ville dette betegne en for lejerens bebyrdende fravigelse af den ellers ufravigelige § 4. Lejerens godhjertede samtykke til en sådan fravigelse må her være helt uden betydning, jfr. tilsvarende højesteretsdommen i U 1998.1177 om manglende illustrerende regneeksempler efter erhvervslejelovens § 9, stk. 4.

Et andet aspekt, man kan drøfte, og som Boligretten givetvis har overvejet, er den rent sproglige indholdsfortolkning af begrebet »udtrykkelig specificeret« i lejelovens § 4. Umiddelbart kan der synes at være et vist strejf af pleonasme (»en stor kæmpe«, »noget vådt vand«) i udtrykket. En specifikation indebærer jo i forvejen en forøget tydelighedsgrad af det emne, der specificeres. Hvorfor så tale om *udtrykkelig* specifikation? Både ordlyden og forarbejderne støtter den tolkning, at »udtrykkelig« er ment som et forstærkende forled, der skal understrege, at hvis lejerens skal betale noget udover hhv. lejen og varmemesterudgiften (brændselsudgiften), så skal disse udgifter være skåret ud i pap for lejerens både med hensyn til deres art og deres størrelse. Ordknaphed og sproglig løsagtighed skal ikke vente nåde. Det er ikke nok bare at nævne »varmeregnskab« i tillid til, at det så også må favne over rele-

vante driftsudgifter vedrørende varmeanlægget, såsom varmemesterudgift, varmeregnskabsudarbejdelse, målerpasning og afskrivning på selve varmeanlæggets anskaffelsesudgift o.s.v. Det kan fremhæves, at § 4, stk. 4, der også gælder i stk. 5, udtaler, at »den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet«. Og man kan nu engang ikke sætte kroner og ører på den enkelte udgift, hvis den enkelte udgiftstype ikke er identificeret og trukket klart frem i lyset.

Når lejelovens § 4, stk. 5 med en oprappet sprogbrug forlanger, at lejeaftalen skal indeholde ikke blot specifikationer, men *udtrykkelige* specifikationer af *hvilke udgifter*, der udover brændsel indgår i varmeregnskabet, kan der udledes i hvert fald to ting heraf, nemlig: 1) at enhver sammenblanding af artsforskellige udgiftstyper ikke er tilladelig (vand, el og kloak), og 2) at udlejeren ikke kan nøjes med at udpege udgiftstypen og undlade eller udskyde det beløbsmæssige skøn af udgiftstypen.

Der findes rundt om i landet sikkert et stort antal erhvervslejekontrakter, som lever et udmærket liv nede i skuffen, og som ikke vil kunne tåle den juridiske ildprøve, som lejelovens § 4 stiller til specifikationsgraden af udgifter udover lejen og brændselsudgiften.

Det kan derfor fremkalde et lettelsens suk for udlejere at vide, at Boligretten i Aalborgsagen var imødekommende over for udlejers passivitetssynspunkt, idet retten under henvisning til lejerens passivitet afskar tilbagebetalingskravet for de to forudgående varmeår (rent faktisk havde lejerens for disse år gjort indsigelse i utilfredshed med varmeregnskabet størrelse, men indsigelsen var altså ikke her sket med henvisning til lejelovens § 4). Lejerens er et af de områder, hvor den almindelige passivitetsgrundsætning lever i bedste velgående. Om passivitet kan bære igennem afhænger i sagens natur af de konkrete forhold i den enkelte sag. Retsfortabende passivitet forudsætter, at man har fået en særlig anledning til at reagere. I U 1989.291 ØLD var nogle lejere som følge af en klagesag ført af andre lejere i ejendommen blevet gjort opmærksom på muligheden for selv at klage over en lejeværsling. Alligevel foretog de sig intet før et halvt år efter. Retten fandt, at de derved havde fortabt retten til at anfægte lejeværslingen. Retten bemærkede udtrykkeligt i sagen, at de pågældende lejere havde fået en særlig tilskyndelse til at reagere.

I de to højesteretsdomme U 1984.341 HD og U 1984.342 HD er det fastslået, at udlejers passivitet i mere end 3 år over for en for lav leje som følge af manglende pristalsregulering, afskar ham fra at kræve efterbetaling af lejerestancen. I landsretsafgørelsen U 1995.768 VLD fandtes 1 års passivitet derimod ikke tilstrækkeligt til at afskære en erhvervslejerens tilbagebetalingskrav ved ugyldige lejeværslinger.

Det er væsentligt at erindre, at virkningen af retsfortabende passivitet alene er, at den passive part er afskåret fra at kræve tilbagebetaling. Beror lejerens krav som i Aalborgsagen på en gyldighedsbrist i lejekontrakten - manglende udtrykkelig specifikation - kan passiviteten ikke reparere på denne mangel. Passiviteten kan sikre en udlejer mod tilbagebetaling af allerede betalte beløb, men indebærer ingen adgang til for fremtiden at afkræve lejerens betaling for udgiftsposter, som ikke er specificeret efter lejelovens § 4. Dette ligger helt i tråd med U 1984.341 HD.