



## ERHVERVSEJENDOMME



### Nye påkravsfrister i boliglejerforhold

Af advokatfuldmægtig **Erik Mølenberg**

*Fra 1. juni 2009 forlænges påkravsfristen i boliglejerforhold fra 3 til 14 dage*

Hvis en boliglejer undlader at betale sin leje, vil der normalt foreligge en betalingsmisligholdelse, som berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet. Hvis udlejeren på baggrund af betalingsmisligholdelsen ønsker at ophæve lejerforholdet, skal udlejeren sende et påkrav til boliglejeren. Påkravet skal indeholde meddelelse om, at lejemålet kan ophæves, medmindre boliglejeren betaler sin restance og et påkravsgebyr inden en given frist efter, at påkravet er kommet frem til boliglejeren. Denne frist har hidtil været senest 3 dage efter påkravets fremkomst.

For boliglejemål i private og almene udlejningsejendomme er det besluttet at ændre 3-dages fristen til en 14-dages frist med virkning fra 1. juni 2009. Det er samtidig besluttet, at ændringen skal gælde for alle påkrav, der afsendes den 1. juni 2009 eller senere, og dermed uanset om påkravet vedrører en lejebetaling, der forfalder til betaling før 1. juni 2009.

Fristen på 14 dage skal beregnes fra og med dagen efter, at påkravet kommer frem til lejeren. Bevisbyrden for, at påkravet er kommet frem til lejeren, påhviler udlejeren, og det må derfor anbefales, at påkravet fremsendes med anbefalet post. Ved beregningen af fristen medtages både almindelige hverdage, lørdage og grundlovsdag. Hvis fristen udløber på en lørdag eller grundlovsdag, udskydes fristens udløb dog til den følgende almindelige hverdag.

Når udlejeren sender en påkravsskrivelse til boliglejeren, er udlejeren berettiget til at opkræve et gebyr som kompensation for udlejerens administrative udgifter til udfærdigelse og afsendelse af påkravsskrivelsen. Udlejer har hidtil skullet beregne påkravsgebyret som kr. 137 (2009-niveau) med tillæg af 2 % af det skyldige beløb over kr. 1.000. Fra 1. juni 2009 ændres reglerne om beregning af påkravsgebyr således, at udlejer fremtidigt alene kan opkræve et fast påkravsgebyr på kr. 250 (2009-niveau) uanset restancens størrelse.



De vedtagne ændringer gælder ikke for erhvervslejemål omfattet af erhvervslejeloven, hvorfor påkravsfristen for sådanne erhvervslejemål forbliver 3 dage. Udlejeren skal ligeledes fortsat beregne påkravsgebyret som kr. 137 (2009-niveau) med tillæg af 2 % af det skyldige beløb over kr. 1.000.

Lovgiver har vedtaget ændringerne som et led i den boligsociale indsats, og ændringerne er ifølge lovens forarbejder motiveret af, at der gennem en årrække har været en stigning i antallet af udsættelsessager ved fogedretterne. Det anføres endvidere i forarbejderne, at 3-dages fristen i en række enkelttilfælde tilsyneladende har ført til udsættelse af i øvrigt betalingsdygtige og betalingsvillige lejere, der en enkelt gang er udeblevet med en lejebetaling, hvilket lovgiver har fundet uhensigtsmæssigt.

#### **Konsekvenser af ændringerne**

Den forlængede påkravsfrist kan medføre en forlængelse af den periode, der går mellem en boliglejers betalingsmisligholdelse og den eventuelle efterfølgende udsættelse af boliglejer ved fogedretten. Den længere påkravsfrist medfører således en udskydelse af det tidligste tidspunkt, hvor lejemålet kan ophæves, og denne udskydelse kan være væsentlig.

Som eksempel kan nævnes, at udlejeren tidligst kan afsende en ophævelsesskrivelse den 25. juni 2009, hvis en boliglejer ikke betaler sin leje, der forfalder til betaling den første hverdag i juni måned. I det konkrete tilfælde kan ændringen af loven således medføre en ikke uvæsentlig udskydelse af det tidspunkt, hvor udlejeren kan genudleje beboelseslejligheden. Dermed risikerer udlejeren at lide et større økonomisk tab end efter de hidtil gældende regler.

Efter vores opfattelse bør den ændrede påkravsfrist give udlejere af boliglejemål anledning til at overveje at opkræve både depositum og forudbetalt leje svarende til 3 måneders leje, således at der i forbindelse med lejeaftalens indgåelse kræves indbetalt et beløb svarende til 6 måneders leje. Herved mindsker udlejeren således sin risiko for senere at lide tab som følge af, at de af lejeren indbetalte beløb ikke dækker både den manglende lejebetaling i perioden indtil lejerens eventuelle udsættelse af lejemålet og udgifter til istandsættelse af lejemålet.



Kontakt vores advokater på telefon 33 12 11 33, eller på nedenstående e-mail adresser:

Advokat, partner Jacob Schou Midtgaard	jsm@plesner.com
Advokat, partner Leif Djurhuus	ldj@plesner.com
Advokat, partner Peer Meisner	pme@plesner.com
Advokat, associeret partner Jette Tang	jta@plesner.com
Advokat, juniorpartner Anders Friis	afr@plesner.com
Advokat Lars Pærregaard	lpd@plesner.com
Advokat Thomas O. Q. Krüger	tkr@plesner.com
Advokat Peter Ledager	ple@plesner.com
Advokat Jimmy Scavenius Lang	jla@plesner.com
Advokat Jeppe Holt	jeh@plesner.com
Advokat Martin Jastram	mja@plesner.com
Advokat Synne Zakarias	sza@plesner.com
Advokat Luise Christensen	lch@plesner.com