



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 Århus C
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • CVR-nr. 25 90 89 02
E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)
Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)
Advokat Helge Find Rasmussen

J.nr. 105190 aap/gg

Hvornår er huslejen betalt?

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen, Aarhus

Hvor skal man betale sin gæld?

Den almindelige regel i Danmark om hvem der har handlepligten og risikoen ved betaling af gæld, er den gode gamle regel om, at ”pengeskyld er bringeskyld”, som stadig findes i gældsbrevslovens § 3 ”er der ikke truffet aftale om betalingsstedet, skal betaling erlægges på fordringshaverens bopæl, eller, hvis han driver forretning, på forretningsstedet”.

Denne enkle og praktiske regel betyder for det først, at det er debitor, som må sørge for at tage initiativ til betaling, og at han ikke nødvendigvis skal have fremsendt nogen opkrævning eller noget kontonummer, men kan blive nødt til at troppe op på kreditors bopæl eller i hans forretning og betale sin gæld.

Det er endvidere en konsekvens af denne enkle regel, at det er debitor, der bærer risikoen for at pengene kommer frem til kreditor, hvis han vælger ikke at møde op hos kreditor personligt eller i hans forretning, men i stedet for ønsker at sende en check, en bankoverførsel eller på anden måde at sende pengene til kreditor, der hermed ikke har modtaget betaling før pengene er nået frem til ham.

Også i lejelovens § 32 er denne regel fastholdt som udgangspunkt, idet udlejereren efter Lejelovens § 32 ”skal anvise et betalingssted her i landet”.

Det er således helt op til udlejereren at bestemme, om de skal afleveres personligt på hans bopæl eller i hans forretning, indsættes på hans bankkonto, betales til hans administrator eller hvad som helst der fastholder udgangspunktet om, at det er debitor, der skal handle aktivt for at blive frigjort fra sin forpligtelse for, at det som udgangspunkt er debitor, der har risikoen for at betaling af huslejen når frem til kreditor.

Imidlertid opretholdes sikkerheden ikke for at forsendelsesrisikoen fastholdes på lejereren med bestemmelsens 2. punktum ”er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut **anses** for betaling på det anviste betalingssted”.

Som det ses af lovteksten fastholdes lejerens forsendelsesrisiko i 2. punktum, hvorefter lejen skal betales på udlejerens bopæl, hvis denne ikke har anvist et betalingssted.

Imidlertid flyttes betalingsrisikoen over på udlejeren som kreditor, uden at de fleste bliver opmærksom herpå ved bestemmelsens 3. punktum, hvorefter "et pengeinstitut" **anses** for betaling på det anviste betalingssted.

Der er således ikke tale om, at det er udlejers pengeinstitut, der er betalingsstedet men ethvert pengeinstitut herunder lejerens eget pengeinstitut eller et helt tredje, hvor lejeren går ind fra gaden i en tilfældig bank og beder Dem om at foretage en bankoverførsel til udlejerens konto.

Højesteret har nu ved en dom afsagt den 31/7 2013 fastslået, at en lejerestance *anses for betalt på det tidspunkt*, da beløbet blev trukket på lejers bankkonto.

Herved fastslår Højesteret, at det afgørende ikke er, hvornår udlejeren modtager betalingen, men i stedet hvornår lejeren har betalt, eller rettere hvornår beløbet blev trukket på lejerens konto, uanset hvornår betaling blev gennemført.

Forholdet var det i sagen, at udlejeren, efter at have sendt et påkrav om betaling af lejerestance, ophævede lejemålet den 16/3 2012, uanset at lejeren efterfølgende dokumenterede, at beløbet var trukket på hans bankkonto den 12/3 2012.

Som bekendt kan udlejeren ikke hæve lejemålet, hvis lejeren har betalt restancen inden brevet om ophævelse afsendes.

Udlejeren fastholdt, at lejemålet var ophævet på grund af betalingsmisligholdelse, idet han kunne konstatere og dokumentere, at restancen først blev indbetalt på udlejerens konto den 22/3 2012 og derefter 6 dage efter ophævelsen og 10 dage efter lejerens påståede betalingstidspunkt.

Hvor var pengene?

Under sagens behandling blev det afsløret, at lejeren havde afleveret et girokort til sin bank til brug for betaling af huslejen og aftalt med banken, at de skulle sørge for at betale huslejen ved at trække pengene på hans konto og indbetale dem til udlejer via girokortet.

Dermed kunne det konstateres, at banken havde hævet pengene på lejerens konto den 12/3 2012 men først indbetalt beløbet på girokortet den 21/3 2012, hvorefter udlejeren modtog det dagen efter den 22/3 2012. Lejerens penge havde derfor ligget i bankens egen kassebeholdning i den mellemliggende periode og trukket renter til glæde for banken.

På denne måde blev betalingsrisikoen afgørende for, om lejemålet kunne opheves.

Højesterets begrundelse:

Højesteret begrundet resultatet med, at det fremgår af lejelovens § 32 og erhvervslejelovens § 42, at udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet, og at indbetaling til et pengeinstitut her i landet anses som betaling på det anviste betalingssted.

”Denne bestemmelse må i lighed med lejelovens § 32 og lov nr. 322 af 31. maj 1991 om GiroBank A/S – i overensstemmelse med lovens forarbejder hertil – forstås således, at i de tilfælde hvor betaling sker via overførsel fra en konto i et pengeinstitut, er *tidspunktet for kontoens debitering afgørende*”.

Endvidere udtales det at det i loven er angivet, at udlejeren ikke kan påberåbe sig forsinket betaling som grundlag for ophævelse af lejemålet, hvis betaling er sket inden udlejeren ophæver aftalen. Derfor er det afgørende, hvornår lejeren *må anses* at have betalt lejerestancen. Det havde lejeren således allerede den 12/3 2012, hvor beløbet blev trukket på lejerens konto, uanset det hverken blev videresendt til eller modtaget af udlejeren før 10 dage senere.

Hvorfor GiroBank A/S??

Højesterets henvisning til lov om GiroBank A/S har den forklaring, at lejelovens § 32 blev ændret ved en meget lille lovændring pr. 1/6 1991, hvor ordet ”indbetaling til *postvæsenet*” blev ændret til ”indbetaling til et *pengeinstitut*”.

Baggrunden herfor var, at postvæsenet i 1991 blev privatiseret i forbindelse med oprettelse af GiroBank A/S, hvorved postvæsenet kunne siges at få sin egen bank, således at der kunne ske samme betaling fra postvæsenet til en bank som imellem bankerne indbyrdes i form af bankoverførsler, men i motiverne til loven om GiroBank A/S blev det præciseret, at ”i de tilfælde hvor betaling sker ved overførsel *fra* en konto i et pengeinstitut, er tidspunktet for kontoens *debitering afgørende*”.

Dette findes i Folketingstidende 1991/92, tillæg A, lovforslag L157, spalte 4282.

Der er således tale om en markant lovændring, som ikke er formuleret i loven, og derfor heller ikke nødvendigvis er almindelig kendt, men som skal findes i lovens motiver.

Dette er naturligvis en uhensigtsmæssig måde at lovgive på, som desværre er meget almindelig i Danmark, hvorefter Folketingets mening, om hvorledes loven skal forstås, ikke kan læses i lovteksten, men som skal findes i motiverne, som ingen almindelig borger har noget kendskab til.

Det skal tilføjes, at i 1991 var lejeloven gældende både for beboelseslejemål og erhvervslejemål, og at da man senere gennemførte erhvervslejeloven, fik denne i EL § 42 samme formulering som i lejelovens § 32. Selvom den konkrete sag vedrørte et erhvervslejemål, er der således ingen forskel på, at det nu er udlejerens, der har forsendelsesrisikoen og dermed den forsinkelse som kan ske under vejs, hvor den eneste forskel imellem lejebetaling i et erhvervslejemål og i et beboelseslejemål er, at påkravsfristen kun er 3 dage i erhvervslejemål, mens den som bekendt er 14 dage for beboelseslejemål.

Viste vi det i forvejen?

Ja problemstillingen er i realiteten kendt fra en enkelt tidligere dom, nemlig en Østre Landsrets dom fra 2005 gengivet i TBB 2005.424Ø.

Udlejeren afgav et påkrav om manglende betaling den 9/1 2004. Lejeren havde imidlertid betalt lejen via Netbank den 5/1 2004, men indbetalingen blev først registreret på udlejerens konto den 13/1 2004, og da lejeren kun betalte lejen men ikke påkravsgebyret, blev dette pålagt lejen for februar måned.

Lejen for februar måned, uden påkravsgebyret for januar måned, blev betalt af lejeren den 2/2 2004. Lejeren havde den 2/2 2004 lagt ordre via Netbank til betaling af huslejen for februar måned pr. 6/2 2004, hvor beløbet blev trukket på lejerens konto, men først registreret på udlejerens konto den 9/2 2004.

Da lejeren således var frigjort fra sin gæld, da lejen blev trukket på lejerens konto den 6/2 2004, kunne udlejeren således ikke hæve lejeaftalen den 9/2 2004, idet udlejeren bar forsendelses- og dermed forsinkelsesrisikoen og havde modtaget beløbet i teknisk forstand den 6/2 2004, selvom udlejeren først kunne registrere indbetalingen den 9/2 2004.

Denne Østre Landsrets dom har ikke rigtig haft den store bevågenhed, fordi der i denne sag var det særlige forhold, at lejeren igennem adskillige år havde sjuksket med betalingen og først betalt sin husleje omkring den 8. i måneden, hvorfor der også blev lagt vægt på, at udlejeren tilsyneladende tidligere havde accepteret forsinket betaling og derfor først skulle præcisere, at dette ikke ville blive accepteret fremover.

Efter højesteretsdom er retsstillingen nu ganske klar, og konsekvensen af denne præcisering af retspraksis er ikke alene, at udlejeren har forsendelsesrisikoen, men også risikoen for at beløbet aldrig kommer frem, således at udlejeren ingen betaling får for den pågældende måned.

En sådan afgørelse er truffet af Østre Landsret 2001 og kort refereret i Fuldmægtigen 2001 side 127, hvor lejen blev betalt pr. postanvisning, men af uoplyste årsager aldrig blev modtaget hos udlejeren. Denne ophævede derfor lejemålet, men Østre Landsret fastslog, at det var udlejers risiko, at lejen aldrig var

kommet frem og modtaget, og da lejereren straks havde gjort opmærksom på, at han havde betalt lejen, var betingelserne for at ophæve lejemålet ikke tilstede.

Det er ikke alene et interessant perspektiv, men også helt uacceptable tilstande, at udgangspunktet fra at pengeskyld er bringeskyld nu er helt ændret i lejeforhold.