

# Relevante områder af lejelovgivningen for småø-udlejere

## Indhold

Indledning.....	1
Inden der besluttes at udleje.....	2
Inden lejers indflytning.....	6
Lejers indflytning.....	9
Under lejeforholdet.....	11
Ved fraflytning:.....	27
Opslagsværk:.....	30
Spørgsmål?.....	35

## Indledning

Lejelovgivningen kan være svær at overskue, især hvis man skal til at udleje for første gang. Derfor har jeg udarbejdet denne sammenfatning, som tager hånd om nogle af de mest relevante områder for førstegangsudlejere.

Sammenfatningen er bredt formuleret, men fokuserer primært på de problemstillinger, som jeg har vurderet relevante for småø-udlejere.

For at hjælpe på overskueligheden, er den delt op i følgende emner, som beskriver de forskellige forløb en udlejer går igennem:

- Inden der besluttes at udleje
- Inden lejers indflytning
- Lejers indflytning
- Under lejeforholdet
- Ved fraflytning

Det er tanken, at småø-udlejere så kan slå op under et emne, hvis de støder på et problem i den del af forløbet.

# Inden der besluttes at udleje

## Hvilke boligtyper findes der, og kan de anvendes til helårsbeboelse?

Der findes forskellig regulering af forskellige typer af boliger. Her kommer vi kort ind på de 4 boligtyper, som umiddelbart kan være relevante for småøer, og så kommer vi ind på hvorvidt de kan anvendes til beboelse.

De 4 relevante boligtyper er her:

- Helårsboliger
- Flexboliger
- Fritidsboliger
- Sommerhuse

### Helårsboliger:

Helårsboliger er boliger, hvor der er en pligt til at de skal benyttes som helårsbolig. Dette kaldes en bopælspligt.

Disse må udlejes til helårsbeboelse.

### Flexboliger:

Flexboliger er boliger, hvor der er bopælspligt, altså en pligt til at de skal benyttes som helårsbolig, men hvor kommunalbestyrelsen har dispenseret fra denne pligt efter BRL § 50, stk. 2.

Disse må udlejes til helårsbeboelse, men afhængig af dispensationens udformning, kan dispensationen dog bortfalde ved det.

Det er ikke til at opsætte faste kriterier for hvornår man kan få en flexbolig-dispensation, da praksis for det varierer fra kommune til kommune. Det er altså nødvendigt at forhøre sig hos den relevante kommune for at høre nærmere om mulighederne.

### Fritidsboliger:

Fritidsboliger er boliger, hvor der ikke er en pligt til at den benyttes som helårsbolig. Der er altså ikke en bopælspligt.

Disse må som udgangspunkt altid udlejes til helårsbeboelse.

En del af disse er beliggende i uregulerede kommuner, hvor der heller ikke er en lokalplan der pålægger boligerne en bopælspligt.

### Sommerhuse:

Sommerhuse er fritidsboliger, som er beliggende i et sommerhusområde. Disse må som udgangspunkt ikke benyttes til helårsbolig.

For småøerne er der dog en udvidet adgang til at få dispensation hertil i planloven. Opnår man denne dispensation i planloven, kan man udleje sit sommerhus til helårsbeboelse.

Dispensationen bortfalder, hvis sommerhuset anvendes til andet end helårsbeboelse, eller hvis udlejeren selv tager det i brug til helårsbeboelse.

### Kort opsummering:

Kan boligen udlejes til helårsbeboelse?

- Helårsboliger: Ja
- Flexboliger: Ja, men tjek for konsekvenser ift. din dispensation.
- Fritidsboliger: Ja
- Sommerhuse: Ja, hvis du har fået dispensation hertil af kommunalbestyrelsen.

## Hvilke regler finder anvendelse, når du skal udleje til helårsbeboelse?

Dette afsnit er komplekst, og er kun tiltænkt til dem, der måtte have en interesse i at dykke ned i lovene.

Helt overordnet er det Lejeloven og boligreguleringsloven du skal kigge i, når du skal udleje som privat.

### Hvilke regler skal du anvende ved din udlejning?

Det er let at miste overblikket, men helt generelt skal man som udlejer bare være opmærksom på, at lejeloven altid finder anvendelse for alle lejemål, mens boligreguleringslovens regler overordnet set kun finder anvendelse på lejemål beliggende i regulerede kommuner.

Går man ned i detaljen, er det dog lidt mere komplekst:

#### Lejeloven:

Finder altid anvendelse for alle lejemål.

#### Boligreguleringsloven:

##### *Kap. 1, 6, 8, 8A og 9*

Finder altid anvendelse for alle lejemål.

##### *Kap. 2-5*

Finder anvendelse hvis kommunen har tilvalgt reglerne. Kommunen er så det vi kalder en reguleret kommune.

##### *Kap. 7*

Finder anvendelse, hvis kommunen er reguleret, eller hvis den har tilvalgt kap. 7 alene.

#### Undtagelser:

##### *80/20-ejendomme*

Selvom kommunen er reguleret, finder boligreguleringslovens kap. 2-5 ikke anvendelse for boliger som er beliggende i 80/20 ejendomme.

80/20-ejendomme er ejendomme som pr. 1. januar 1980 havde 80 % eller mere af dens bruttoetageareal som blev anvendt til andet end beboelse. Det er i praksis svært at finde ud af, og det bliver kun sværere som tiden går, men det kan være muligt at finde det i BBR registreret.

Husk at anvende det udvidede ejendomsbegreb ved opgørelsen.

### Småhus-ejendomme

Boligreguleringslovens kap. 2-4 finder på nær §§ 4a, 15, stk. 3, 17 og 27 b heller ikke anvendelse for boliger, som er beliggende i småhuse.

Småhuse er ejendomme som pr. 1. januar 1995 indeholdte 6 eller færre beboelseslejligheder.

Husk at anvende det udvidede ejendomsbegreb ved opgørelsen.

### Accessoriske enkeltværelser

Boligreguleringslovens kap. 2-4 finder heller ikke anvendelse for leje af enkeltværelser, som er beliggende i den lejlighed som udlejer selv bebor. Disse kaldes accessoriske enkeltværelser.

### Hvilken lejefastsættelsesmetoder findes der?

Der findes i lejelovgivningen et hav af forskellige lejefastsættelsesmetoder, men de 3 mest almindelige er:

- Det lejedes værdi
- Omkostningsbestemt leje
- Markedsleje

Går man i detaljen kan disse 3 udfoldes til 5 lejefastsættelsesmetoder:

- Det lejedes værdi
- Det lejedes værdi – for småhuse
- Omkostningsbestemt leje – almindeligt afkast
- Omkostningsbestemt leje – alternativt afkast
- Markedsleje

Der er udarbejdet et skema, som skal hjælpe jer til at fastslå, hvilken lejefastsættelsesmetode I kan anvende. Lejelovgivningens regler er komplicerede, så det er med at holde tungen lige i munden.

### Den enklere metode til lejefastsættelse

Har du at gøre med en ældre enkeltstående bolig, er det dog noget mere enkelt:

Først skal du vide, om kommunen hvor boligen er beliggende i er reguleret.

- Er kommunen ikke reguleret, er det formentlig lejefastsættelsesmetoden 'Det lejedes værdi' du skal bruge.
- Er kommunen reguleret, er det formentlig lejefastsættelsesmetoden 'Det lejedes værdi – for småhuse' du skal bruge.

Begge fastsættes i praksis ved at se på lokalområdet – hvad er tilsvarende boliger udlejet til? I regulerede kommuner, er det dog vigtigt, at man ser på boliger, der er beliggende i de såkaldte storhuse.

### Forhåndsgodkendelse af lejen

Det kan være svært at overskue reglerne om lejefastsættelser, selv med "den enklere metode", så for de ikke-professionelle udlejere, er der skabt mulighed for, at de kan få godkendt den leje de kan tage på forhånd, inden de vælger at udleje. Med ikke-professionelle udlejere, menes udlejere der

kun udlejer én bolig. Det er således et krav, at man ikke udlejer andre ejer- eller andelsboliger på tidspunktet.

Det foregår på den måde, at ejeren henvender sig til huslejenævnet, med oplysning om at denne ønsker en forhåndsgodkendelse af den leje, ejeren kan tage, hvis han lejer ud. I praksis vil huslejenævnet bede ejeren oplyse den ønskede leje, og vil så godkende den, eller nedsætte den til det, som huslejenævnet finder passende.

Geburet for denne forhåndsgodkendelse er 520 kr. (2019).

# Inden lejers indflytning

## Lejeaftalen

Anbefaling: Det anbefales, altid at indgå lejeaftalen skriftligt og ved brug af typeformularen.

### Hvorfor anbefales det, at den skal være skriftlig?

Der er som udgangspunkt intet formkrav til en lejekontrakt. Det er derfor muligt, at indgå en mundtlig lejekontrakt. Det skal man være påpasselig med som udlejer, da man pludselig kan have indgået en lejeaftale mundtligt, ved at love for meget mundtligt.

Parterne kan dog altid kræve at lejeaftalen udfærdiges skriftligt.

Generelt anbefales det altid at udfærdige lejeaftalen skriftligt med det samme. Det skyldes, at udgangspunktet for en lejeaftale er lejelovgivningens vilkår, som generelt er meget begunstigende over for lejer. Har man en mundtlig lejeaftale, er det altså udlejeren, som har bevisbyrden, hvis der er i lejeaftalen er aftalt fravigelser til udlejers fordel.

### Hvorfor anbefales det, at man skal bruge typeformularen?

Når du indgår en skriftlig kontrakt, kan du vælge imellem at bruge en blanket, eller udfærdige en kontrakt selv.

Bruger du en blanket, skal du sørge for at den er autoriseret. Hvis ikke den er det, er alle vilkår i den, som giver lejereren større forpligtelser eller mindre rettigheder end lovens udgangspunkt ugyldige.

**Den eneste autoriserede blanket for privat udlejning af beboelseslejligheder er lige nu typeformularen A 9. udgave.**

Typeformularen er medsendt sammen med dette.

Typeformularen sikrer også, at du kommer omkring alle nærliggende emner, at få dækket inden udlejningen.

Vælger du ikke at bruge typeformularen selv at udfærdige din lejekontrakt, skal du være meget opmærksom på ikke at få den til at fremstå standardiseret. Fremstår den standardiseret, kan det nemlig betyde, at den vil blive set som en uautoriseret blanket.

### Vigtigt!

Når man anvender typeformularen, er det meget vigtigt, at man ikke ændrer i dens indhold ud over de felter der er beregnet til at blive udfyldt, ligesom det er vigtigt, at du sender anvender hele typeformularen.

Hvis man fx fjerner vejledningen, vil det ikke længere være hele den autoriserede blanket, og så vil det blive anset som en uautoriseret blanket.

På samme måde er det også vigtigt, at anvende den gældende typeformular. Anvender du fx typeformular A.8, er det det samme som at anvende en uautoriseret blanket.

## Når du udfylder din autoriserede lejekontrakt

Når du udfylder typeformularen er der som oftest ikke de store problemer med de første 9 bestemmelser. De giver sig selv, og der skal bare udfyldes en konkret information, eller afkrydses i en boks.

Det er vedrørende § 10 og § 11 i typeformularen man skal være opmærksom.

### § 10 – Generelle oplysninger

I § 10 skrives generelle oplysninger om det lejede og om lejeforholdet.

Det er vigtigt, at der her ikke står noget om begrænsninger i lejers rettigheder, da de skal stå i § 11. Står de her i § 10, vil de ikke være gyldige.

Der kan fx stå noget om:

- Digital kommunikation: E-mail på både lejer og udlejer
- Persondatapolitik

### § 11 – Afvigelser i forhold til lejeloven

I § 11 skrives der om de afvigelser fra lejelovgivningen, som er aftalt mellem udlejer og lejer.

Det kunne fx være:

- Markedsleje
- Nettoprisindeksregulering af lejen
- Særlig husdyr tilladelse
- Tidsbegrænsning af lejeaftalen
- Aftale om ikke at have digital kommunikation
- Lejemålet må kun males i lyse farver
- Der må ikke bores i fliserne på badeværelset osv.

Det er i praksis her, at de fleste udlejere bruger deres tid, når de udfylder kontrakten.

## Andre ting inden lejers indflytning

Der kan være mange ting, men primært skal udlejer være opmærksom på

- Det lejedes stand ved indflytning
- Tidsbegrænset lejemål
- Energimærkning

### Det lejedes stand ved indflytning

Det lejede skal være i god og forsvarlig stand, ligesom det lejede skal være rengjort, ruderne skal være hele og det skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.

### Tidsbegrænset leje

Ønsker man at tidsbegrænse sit lejemål er det vigtigt, at være opmærksom på, at den kan tilsidesættes, hvis ikke den er tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold. Se mere herom under opsigelsesafsnittet.

## Energimærkning

Når man udlejer, skal der foreligge en energimærkning af boligen. Denne skal udlejerens sørge for at udlevere til lejerens inden lejeaftalen indgås.



# Lejers indflytning

## Indflytningssyn

Der er en pligt til at syne lejligheden ved indflytning for alle professionelle udlejere.

Man er professionel i lejelovgivningens øjne, når man udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Indflytningssynet har til formål, sammen med fraflytningssynet at reducere uoverensstemmelser mellem lejer og udlejer, ved at fastlægge klart og tydeligt, hvilken stand udlejer mener lejemålet er i.

Synets gennemførelse er altså i udlejers interesse, så denne kan gøre sit synspunkt af lejemålets stand gældende.

Synet gennemføres i 3 trin:

1. Lejer indkaldes til indflytningssyn
2. Indflytningssyn gennemføres, og indflytningsrapport udarbejdes.
3. Indflytningsrapporten udleveres til lejer.

### Lejer indkaldes til indflytningssyn:

Der er ikke en lovbestemt frist for at indkalde til synet, men fristen må ikke være så kort, at lejereren reelt ikke har en chance for at dukke op til synet.

Det anbefales derfor, at indkalde lejereren med mindst 1 uges varsel.

### Indflytningssyn gennemføres, og indflytningsrapport udarbejdes.

Der er ingen krav til, hvordan et indflytningssyn skal gennemføres. I almindelighed gennemføres det, ved at udlejer eller udlejers repræsentant og lejereren gennemgår lejemålet værelse for værelse og noterer standen af gulv/vægge/loft/døre/vinduer/køkken/toilet/bad m.v.

Der er heller ikke krav til, hvordan indflytningsrapporten skal udarbejdes, men den skal reflektere udlejers holdning til lejemålets stand.

Det er vigtigt her at bemærke, at lejer og udlejer ikke skal være enige om rapportens indhold. Rapporten er alene et udtryk for udlejers synspunkt.

### Indflytningsrapporten udleveres til lejereren

Når lejereren er til stede ved indflytningssynet, skal indflytningsrapporten udleveres til lejereren der. Det gøres typisk, ved at lejereren kvitterer på en original for at have modtaget en kopi.

For lejeaftaler indgået efter d. 1. januar 2018 er det også muligt, at fremsende den digitalt. Det kan fx gøres ved at udarbejde rapporten digitalt og så fremsende den til lejerens mail, som så mens I er sammen kvitterer ved at svare bekræftende på mailen.

Er lejereren ikke til stede ved indflytningssynet, eller vil lejereren ikke kvittere for modtagelsen, skal udlejereren senest 2 uger efter synet fremsende rapporten til lejereren. Er den fremsendt

digitalt under mødet, må dette antages at være tilstrækkeligt, men ellers må den fremsendes efterfølgende, enten digitalt eller i papirform.

### Manglende iagttagelse af forpligtelserne vedrørende indflytningssynet

Overholder udlejer ikke sin forpligtelse til at holde indflytningssyn, udarbejde indflytningsrapport eller udlevere denne rapport til lejereren, mister denne retten til at kræve istandsættelse af lejereren ved fraflytning.

Det er derfor meget vigtigt at overholde disse pligter, og dukker lejereren ikke op til synet, eller vil denne ikke kvittere for at modtage rapporten, så sørg for hurtigt at få den fremsendt til lejereren med besked herom.

### Lejers mangelsindsigelser ved indflytning

Indflytningsrapporten er som nævnt udlejerens syn på standen i det lejede ved indflytning.

Modsat har lejereren 2 uger fra lejeforholdets begyndelse til at påberåbe sig mangler.

Hvis lejereren ikke påberåber sig manglerne senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, er antagelsen, at manglerne ikke var der ved lejeforholdets begyndelse. Kan lejereren løfte bevisbyrden for, at de faktisk var der ved lejeforholdets begyndelse, kan denne alligevel påberåbe sig manglerne.

# Under lejeforholdet

## Mangler under lejeforholdet

Opstår der mangler under lejeforholdets beståen, kan lejeren kræve, at udlejeren afhjælper disse. Og hvis manglen forringer det lejedes værdi, kan lejeren også kræve forholdsmæssigt afslag i lejen for manglen.

Det betyder, at er der ingen strøm, vand, varme eller opstår der andre mangler under lejeforholdets beståen, kan lejeren kræve at udlejeren afhjælper manglen.

Det kan også være fugtgener, svampeangreb, rotteangreb, væggelus, osv.

*“Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejeren efter retsforholdet mellem ham og udlejeren kan kræve, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav derom, kan lejeren selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el.lign., kan lejeren ved fogdens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejeren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign“ - Lejelovens § 11*

Er manglerne væsentlige kan lejeren hæve lejeaftalen, hvis udlejer ikke afhjælper manglen straks, eller den ikke kan afhjælpes inden rimelig tid.

Lejeren kan dog ikke hæve, hvis manglen er afhjulpet inden lejeren hæver lejeaftalen.

## Vedligeholdelse

### Vedligeholdelse generelt:

Med vedligeholdelse forstås tiltag der generelt har til henblik at sørge for, at det lejede har den stand, som lejeren har krav på, men ikke går videre end det.

Begrebet står i kontrast til forbedringer, som er tiltag som øger det lejedes værdi ud over det, som lejeren har krav på ifølge kontrakten.

### Hvor ofte skal vedligeholdelse foretages?

Vedligeholdelse skal altid foretages så ofte det er påkrævet, under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Det er med andre ord en konkret vurdering, men har lejeren fx boet der i 2 måneder og fraflytter derefter, vil det altså sandsynligvis ikke være muligt at opkræve for maling af lejemålet, selvom lejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt.

### Hvem foretager vedligeholdelsen?

Det afhænger af hvilken vedligeholdelse vi snakker om:

- 1) Vedligeholdelse af nøgler og låse
- 2) Indvendig vedligeholdelse
- 3) Udvendig vedligeholdelse

### *Vedligeholdelse af nøgler og lås:*

Pligten til at vedligeholde nøgler og låse påhviler som udgangspunkt altid lejeren. Lejer skal derfor betale for slid og ælde af nøgler og låse, samt hændelige skader herpå.

### *Indvendig vedligeholdelse*

Indvendig vedligeholdelse dækker over hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Til lakeringen af gulvene følger også en eventuel mellem-slibning for at muliggøre lakeringen. Men ikke en decideret slibning af gulvet.

Udgangspunktet er altid, at udlejer har pligten til indvendig vedligeholdelse.

Pligten til at vedligeholde indvendig, kan dog væltes over på lejeren i både regulerede og uregulerede kommuner.

Dette gøres i typeformularen, ved at anføre det under § 8.

### *Udvendig vedligeholdelse*

Udvendig vedligeholdelse dækker over al vedligeholdelse af lejligheden, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse og al vedligeholdelse fællesarealer m.v.

Pligten til udvendig vedligeholdelse påhviler som udgangspunkt altid udlejer. Den kan kun væltes over på lejeren når boligreguleringslovens kap. II-IV ikke finder anvendelse for lejeforholdet.

Det vil altså betyde, at man kan vælte den udvendige vedligeholdelse over, når det ikke er i et "storhus" i lejelovgivningens forstand.

Man kan dog altid vælte vedligeholdelse af den have som indgår i det lejede, over på lejeren.

Vælter man den udvendige vedligeholdelsespligt over på lejeren, skal man anføre dette i typeformularens § 11. Man skal være opmærksom på, at det er nødvendigt at være konkret her. Det er altså ikke nok at skrive "Lejeren har den udvendige vedligeholdelsespligt".

I stedet bør man fx skrive: "Lejeren har overtaget den udvendige vedligeholdelsespligt for så vidt angår vedligeholdelse af køkken inkl. hårde hvidevarer, toilet, bruser, vinduer og gulv", hvis det selvsagt er disse ting, man ønsker, at lejeren skal overtage vedligeholdelsespligten for.

### *Særligt vedrørende den udvendige vedligeholdelsespligt i "storhuse".*

Vedligeholdelseskonti og vedligeholdelsesplan for storhuse

For storhuse består der en pligt til at føre vedligeholdelseskonti. Det er meget konkret hvor meget der skal opkræves pr. ejendom, så det vil jeg ikke gå nærmere ind i her. Som storhus udlejer, skal man bare være bevidst om, at reglerne om dette kan findes i boligreguleringslovens § 18 og § 18b.

Beløbene kan opkræves over den omkostningsbestemte leje efter boligreguleringslovens § 8.

Samtidig er en pligt for storhus-udlejere til at lave en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Udlejer skal således inden d. 1. juli hvert år udarbejde en 10-årig vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Reelt udarbejder man den bare første gang, og derefter opdaterer man den så bare med et år, hvert år.

Har man ikke udarbejdet en vedligeholdelsesplan, mister man retten til at opkræve beløbene, som skal hensættes på vedligeholdelseskontiene.

Læs nærmere herom i "Vejledning om vedligeholdelsesplaner i private udlejningsejendomme".

### Udlejers adgang til det lejede

Det kan tit blive aktuelt at udlejer eller andre på udlejers vegne skal have adgang til lejemålet. For at dette kan ske skal reglerne på området være opfyldt.

Først og fremmest kan udlejer kun kræve adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Der skal altså være en gyldig grund til at kræve adgang.

Samtidig skal der i mange tilfælde varsles lejereren i god tid. Er arbejderne til væsentlig ulempe for lejereren, skal han varsles mindst 3 måneder inden.

Er arbejderne ikke til væsentlig ulempe for lejereren, skal han blot varsles mindst 6 uger inden.

Er der tale om uopsættelige reparationer kan udlejer dog altid uden varsel foretage disse i det lejede. Med uopsættelige reparationer menes skader der øjensynligt hurtigt vil forværres, hvis de ikke repareres. Fx. et ødelagt vandrør eller lignende.

Hvor præcis skal varslingen være?

I praksis udføres varslingen oftest sådan at der varsles om at arbejderne vil udføres i et tidsinterval. Fx i "uge 45". Derefter varsles der nærmere bestemt tid eller tidsrum når tiden nærmer sig.

### Forbrugsudgifter og forbrugsregnskab

Betaling for forbrug adskiller sig fra betaling for leje, idet de oftest er forbrugsafhængige. Udlejer skal således måle og afregne forbruget med lejereren, som så enten skal have for meget betalt tilbage, eller betale mere efterfølgende, afhængig af om lejerens indbetalinger er højere eller lavere end forbrugsudgifterne.

De mest relevante forbrugsudgifter er:

- Varme og opvarmning af forbrugsvand
- Vand
- El

**Varme og opvarmning af forbrugsvand:**

- Kan ikke indeholdes i lejen. Det vil sige, at det er et krav for at opkræve for varme og opvarmning af forbrugsvand, at der udarbejdes varmeregnskab.
- Som udgangspunkt, vil det blot indebære, at udlejer sender det varmeregnskab han får fra sin varme-leverandør videre til lejereren.

Undtagelsen her er for enkeltværelser til beboelse. Her kan udlejer indeholde udgifterne til varme og opvarmning af forbrugsvand i lejen.

### Vand:

Kan kun medtages i regnskabet, hvis der er installeret egnede forbrugsmålere og udgiften fordeles på baggrund af disse forbrugsmålere.

Dette betyder, at det almindelige i dag er, at udgifter til vand indeholdes i lejen.

### El:

For el gælder det samme som for varme og opvarmning af forbrugsvand. Sker leveringen af el til andet formål end opvarmning, kan den kun fordeles ud fra godkendte individuelle elektricitetsmålere.

Det mest almindelige i dag er dog, at lejer laver aftale med elselskabet, og afregner direkte over for dette. Vælger udlejeren ikke denne løsning, kan beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne kræve det ændret til dette, med 6 ugers varsel.

### Forbrugsregnskabet:

Der skal udarbejdes særskilte regnskaber for:

- Varme og opvarmning af forbrugsvand
- Køling
- Vand

Regnskabsåret starter d. 1. juni, hvis andet ikke er aftalt. Det kan udlejeren med 6 ugers varsel dog ændre. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må dog ikke være længere end 18 måneder.

Sker leveringen fra et kollektivt forsyningsanlæg skal forbrugsregnskabet følge forsyningsanlæggets regnskabsperiode. Udlejer skal altså være opmærksom på dette ved lejeaftalens indgåelse.

Det samme er gældende for vand, som leveres fra kommunen eller et vandværk, men udlejeren kan dog her beslutte at vandregnskabsåret følger varmeregningsåret.

Opnår udlejeren rabatter skal det fratrækkes i regnskabet over for lejer.

Forbrugsregnskabet skal oplyse om lejerens andel af de samlede udgifter, og så skal det indeholde oplysning om lejerens mulighed for at gøre indsigelse mod regnskabet. Fordelingen af udgifterne til varme skal ske enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang. Fordelingen af udgifterne til opvarmning af brugsvand skal ske enten efter egnede forbrugsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.

Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejer senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, men kan dog udskydes til senest 3 måneder efter udlejer har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt ligger senere.

Lejer eller dennes repræsentant kan kræve at få adgang til at gennemgå bilagene til regnskabet.

Lejeren eller beboerrepræsentationen kan inden 6 uger efter at et regnskab er kommet frem, gøre indsigelse. Sker dette, skal udlejeren senest 6 uger efter lejerfristens udløb indbringe sagen for huslejenævnet.

OBS. Det er vigtigt, at regnskabet leveres inden for fristen, og at det indeholder oplysning om, at lejeren kan gøre indsigelse. Sker dette ikke, mister udlejeren retten til opkræve efterbetalinger, hvis aconto betalingerne har været for små. Omvendt er der altid en pligt til at udlejer skal tilbagebetale, hvis aconto betalingerne har oversteget det aktuelle forbrug.

## Lejeforhøjelser

Proceduren for lejeforhøjelser og lejenedsættelser afhænger af hvilken lejefastsættelsesmetode der er anvendt.

### Omkostningsbestemt leje og gennemgribende moderniseret lejemål

Dette er lejeforhold i storhuse, hvad enten de er gennemgribende moderniseret eller ej.

Når lejen er fastsat omkostningsbestemt kan man efter § 7 regulere lejen op, hvis omkostningerne for ejendommen stiger.

Lejeforhøjelsen skal fordeles efter lejlighedernes indbyrdes værdi. Har flere lejligheder samme indbyrdes værdi, men forskellig leje, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheden med lavest leje.

Lejeforhøjelsen skal varsles med 3 måneder, og skal følge proceduren i boligreguleringslovens § 12, hvis der ikke er beboerrepræsentation i ejendommen, eller § 13, hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen.

Det er også muligt at hæve lejen, når ejendomsskatterne forøges. Læs mere herom under det lejedes værdi.

For de gennemgribende moderniseret lejemål er det også muligt at aftale at lejen reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset efter lejelovens regler. Læs mere om dette under det lejedes værdi.

### Det lejedes værdi - også for småhuse

3 måder at få lejestigninger på:

- 1) Lejen er væsentlig under det lejedes værdi
- 2) Ejendomsskatterne på ejendommen stiger
- 3) Regulering af lejen i henhold til udviklingen i nettoprisindekset

### Lejen er væsentlig under det lejedes værdi

Er lejen væsentlig under det lejedes værdi, kan udlejeren hæve lejen til det lejedes værdi.

Man finder det lejedes værdi, på samme måde som man gør ved lejefastsættelsen. Der henvises altså til lejefastsættelsesafsnittet.

Lejen skal være væsentlig under det lejedes værdi. I praksis har domstolene fastslået, at der ved væsentlig skal forstås en afvigelse på en 10-15 %.

Det betyder, at hvis lejen er under det lejedes værdi, men med mindre end 10 %, vil lejen altså ikke kunne hæves.

Lejeren skal varsles skriftligt 3 måneder inden lejeforhøjelsen kan træde i kraft.

#### [Ejendomsskatterne på ejendommen stiger](#)

Stiger ejendomsskatterne på ejendommen, kan lejen stige ligeså. Lejen for lejemålene i ejendommen skal fordeles i forhold til den gældende leje. For regulerede lejemål (storhuse) fordeles den dog efter de almindelige principper i boligreguleringsloven.

Det er vigtigt at bemærke, at denne stigning ikke er begrænset af det lejedes værdi. Lejen kan altså her godt overstige det lejedes værdi.

Det samme gør sig gældende hvis der kommer forøgede afgifter på ejendommen.

Lejeren skal varsles skriftligt 3 måneder inden lejeforhøjelsen kan træde i kraft. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelsen fremsættes senest 5 måneder efter det tidspunkt.

Bortfalder eller nedsættes en skat eller afgift på ejendommen som er pålagt lejerne, skal udlejeren lade lejen falde tilsvarende. Dette skal meddeles lejerne senest 8 uger efter, at meddelelsen om nedsættelsen er kommet frem til udlejeren.

#### [Regulering af lejen i henhold til udviklingen i nettoprisindekset](#)

Lejen kan også reguleres en gang årligt efter udviklingen i nettoprisindekset.

Det betyder, at lejen en gang årligt kan reguleres ud fra udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Lejeforhøjelsen kan ske alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom.

OBS. Ønskes det, at lejen skal reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset, skal dette anføres i typeformularens § 11.

#### **Markedsleje**

For markedsleje-lejemål, kan udlejeren kræve lejen reguleret efter nettoprisindeks, på samme måde, som lejemål reguleret efter det lejedes værdi.

Markedsleje-lejemål kan ligeledes regulere efter forøgelse i skatter og afgifter på ejendommen, men det er dog her vigtigt at sørge for, at §§ 50-52 ikke er fraveget for ejendommen.

I praksis gøres dette, ved at udlejer i § 11 i typeformularen tager forbehold for at lade lejen stige efter stigninger i ejendommens skatter, afgifter og bidrag i henhold til lejelovens §§ 50-52.

Læs mere om de 2 reguleringsformer under afsnittet om det lejedes værdi.



## Forbedringer

### Forbedringsbegrebet

En forbedring er kendetegnet ved at den forøger det lejedes værdi. Arbejder kan have karakter af både vedligeholdelse og forbedring, hvis det både opfylder udlejerens forpligtelse til at vedligeholde, men samtidig forøger det lejedes værdi herudover. Som eksempel kan nævnes udskiftning af et køkken.

Udlejer vil have en pligt til at vedligeholde det nuværende køkken, en andel af det nye køkken anses derfor blot som hans forpligtelse til at vedligeholde køkkenet. Det nye køkken vil dog formentlig også medføre en øget værdi for lejeren. Denne værdi tilskrives som forbedring.

Forbedringsarbejder, som medfører helt nye funktioner og ikke vedrører noget hvortil udlejer allerede har vedligeholdelsespligten, er som udgangspunkt altid 100 % forbedring.

Det er vigtigt at bemærke at forbedringsarbejder, som skal udføres i det lejede, skal varsles efter reglerne herom, da det jo kræver adgang til det lejede.

Herudover er der som udgangspunkt ikke forhindringer for udlejer til at foretage forbedringer i det lejede, medmindre det direkte vil ændre det lejedes identitet.

Som eksempel herpå kan nævnes inddragelse af et værelse i lejligheden eller sammenlægning af to lejligheder til en lejlighed.

OBS. Det er vigtigt, at udlejer iagttager lejelovens § 65, stk. 2-4, når han laver forbedringsarbejder der sammen med forbedringer de seneste 3 år vil medføre lejeforhøjelser på mere end 62 kr. pr. kvm. om året (2019).

### Forbedringsforhøjelser

Udlejer kan som udgangspunkt forhøje lejen med det beløb der modsvarer forøgelsen i det lejedes værdi.

I praksis vil lejeforhøjelsen blive beregnet på ydelsesprocenten på et sædvanligt lån optaget til at betale den andel der udgør selve forbedringen.

Har man for eksempel lavet et arbejde for 500.000 i lejemålet, og anses halvdelen af dette for at være en forbedring. Beregner man ydelsesprocenten for et lån på 250.000 optaget på tidspunktet for forbedringens færdiggørelse.

I 2018 har ydelsesprocenten de første 3 kvartaler været 6,7 % for et fastforrentet 20-årigt obligationslån med 4 årlige terminer. Det betyder, at man i eksemplet ville kunne tage en årlig lejeforhøjelse på 6,7% af 250.000 kr. = 16.750 kr., eller 1395,83 kr. om måneden.

Der findes særlige regler for forbedringsforhøjelser for særlige forbedringsforhøjelser. Særligt kan her nævnes energibesparende arbejder, privat byfornyelse, centralvarme- eller varmtvandsinstallation. Reglerne om disse kan findes i lejelovens kapitel X.

## Særlige regler for storhuse

Der gælder særlige varslingsregler for storhuse, hvis forbedringen sammen med andre forbedringer over de sidste 3 år vil medføre en lejeforhøjelse på mere end 99 kr. pr. kvm om året(2019).

Disse regler kan der læses mere om i boligreguleringslovens kap. IV.

### Forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelsen

Huslejenævnet kan inden forbedringsarbejdet udføres træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves.

Dette kan også gøre ved ønsket om at gennemgribende modernisere et lejemål.

Når man skal have forhåndsgodkendt lejen, skal man også sende en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og en beregning af den ønskede lejeforhøjelse. Man skal også sende oplysning om forbedringsarbejdets art og lejeforhøjelsens forventede størrelse til de lejere, som berøres af arbejderne.

## Beboerrepræsentation

I ejendomme med mindst 6 beboelseslejemål, har lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter.

I ejendomme med mindre end 6 beboelseslejemål og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af lejerne samme beføjelser som beboerrepræsentationer i andre ejendomme. Der skal i disse vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejer.

Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når ejendommene i alt har mindst 13 beboelseslejligheder.

I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejer ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen

I en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om beboerrepræsentation, hvis mindst 6 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere

Udlejer kan, hvis denne er i tvivl om der er en beboerrepræsentation bede samtlige beboelseslejere om inden en vis frist skriftligt at oplyse, hvem der er beboerrepræsentanter. Svarfristen skal være mindst 6 uger. Der ses ved denne beregning bort fra juli måned. Modtager udlejer ikke den ubedte information anses beboerrepræsentationen for bortfaldet.

Formålet med beboerrepræsentationen er, at lade repræsentanterne varetage lejernes interesser over for udlejer, og være forhandlende part over for udlejer.

Da beboerrepræsentationen repræsenterer lejerne og deres holdning, er det hensigtsmæssigt at holde en god kommunikation med den om forhold vedrørende ejendommen.

## Vigtigt!

Udlejeren skal være opmærksom, når han vil gennemføre forbedringsforhøjelser, som sammen med de sidste 3 års forbedringsforhøjelser vil medføre en stigning på mere end 62 kr. pr. kvm om året (2019) i ejendomme med beboerrepræsentationer.

Alle udlejere skal så inden de varsler iværksættelse af forbedringsarbejder indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at drøfte de påtænkte forbedringsarbejder, udbudsmateriale og overslag over forbedringsforhøjelsen.

Indkaldelsen skal ske skriftligt, med rimeligt varsel, senest 2 uger før forbedringsforhøjelsen varsles.

Udlejer skal forud for mødet fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne.

Overholder udlejeren ikke denne forpligtelse, kan udlejeren kun opkræve forbedringsforhøjelser i det omfang de ikke sammen med forbedringsforhøjelser fra de 3 sidste år overstiger 62 kr. pr. kvm (2019).

For udlejere i storhus ejendomme er der særlige regler vedrørende beboerrepræsentationen i boligreguleringslovens § 13 og § 24.

## Brugsrettens overgang til andre

Når man lejer et lejemål, får man en brugsret til det, altså en ret til at bruge lejemålet.

Der er i lejelovgivningen forskellige måder hvor man kan overdrage denne brugsret til andre.

De primære er:

- 1) Fremleje
- 2) Bytte
- 3) Fortsættelse

### Fremleje

Når der skrives fremleje, menes der, når en lejer selv udlejer det lejede. Dette kan ske delvist eller fuldstændig.

#### Delvis fremleje

Delvis fremleje er når lejereren ikke fremlejer hele det lejede samlet.

Lejeren har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, når det samlede antal personer, som bor i lejligheden, ikke overstiger antallet af beboelsesrum.

Har jeg lejet en 4 værelseslejlighed, må jeg altså fremleje 2 beboelsesrum ud, så længe det samlede antal personer der beboer lejligheden ikke overstiger 4.

Lejeren skal fremsende fremlejeaftalerne skriftligt til udlejer inden fremlejeperiodens begyndelse.

#### Fuldstændig fremleje

Fuldstændig fremleje er, når lejereren fremlejer hele det lejede samlet.

Lejeren har ret til fremleje hele lejemålet i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig dette, hvis:

- Ejendommen hvor lejemålet er beliggende i omfatter færre end 13 beboelseslejligheder,
- eller det samlede antal personer i lejemålet vil overstige antallet af beboelsesrum, eller
- udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejerforholdet.

Sidstnævnte finder oftest anvendelse, når udlejer ikke mener at lejer opfylder betingelserne for fuldstændig fremleje, og derfor modsætter sig. Fx hvis lejers fravær ikke har midlertidig karakter, eller hvis årsagen til fraværet ikke opfylder betingelserne for fuldstændig fremleje. Det kunne være hvis lejer vil prøve at bo sammen med sin kæreste.

## Bytte

Lejeren af et lejemål, som udelukkende er benyttet til beboelse, har ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, så denne lejer overtager lejemålet.

Udlejeren kan modsætte sig byttet hvis:

- Udlejeren har bopæl i ejendommen, og denne omfatter færre end 7 lejligheder
- den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,
- lejemålet ved bytningen vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller
- udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Sidste grund er oftest benyttet, når udlejer mistænker, at lejeren ikke reelt planlægger at bytte, så det reelt kun handler om at lejer vil fraflytte og ved fraflytningen vil bestemme hvem der så skal ind i lejemålet.

Det er vigtigt at bemærke, at udlejer ikke har pligt til at udleje på samme vilkår til den nye lejer ved et bytte. Udlejeren må blandt andet også gerne gennemgribende modernisere lejemålet ved byttet. Mere om betingelserne herfor i lejelovens § 73, stk. 3 og 4.

## Fortsættelse

Fortsættelse er i modsætning til bytte der hvor en anden kan overtage lejemålet på helt samme vilkår som lejeren havde. Det er derfor også mere skærpede vilkår for hvornår dette kan ske.

## Lejer afgår ved døden

Hvis lejer afgår ved døden har ægtefællen ret til at fortsætte lejemålet.

Hos domstolene har denne tidligere været fortolket meget stringent. Det er set, at et ægteskab er indgået få uger før mandens død og hvor enken aldrig har boet i lejemålet, men alligevel har fået retten til at fortsætte lejemålet efter denne bestemmelse.

Omvendt er der set et tilfælde, hvor lejeren og dennes samlevende i 1½ år havde planlagt at blive gift, men 2 uger inden brylluppet dør lejeren. Her kunne den samlevende ikke fortsætte lejemålet.

Efterlader den afdøde sig ikke en ægtefælle, har en anden person, som i mindst 2 år op til dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Det samme gør sig gældende, hvis lejer på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem.

### Samlivsophævelse, separation eller skilsmisse

Går lejereren gennem separation, skilsmisse eller omstødelse af ægteskabet eller ophæver lejereren og dennes samlever deres samliv efter mindst 2 års fælles husstand, kan lejerens samlever fortsætte lejemålet på uændrede vilkår.

## Opsigelse

**Vigtigt!** Det helt klare udgangspunkt er, at udlejer **ikke** bare kan opsig lejereren. Der er meget snævre muligheder for at opsig en lejer, mens lejereren som udgangspunkt altid kan opsig.

Der er følgende 3 kategorier for hvordan en lejeaftale kan ophøre, uden at der er tale om ophævelse.

- 1) Lejers opsigelsesmuligheder
- 2) Udlejers opsigelsesmuligheder
- 3) Tidsbegrænsede lejeaftaler

### Lejers opsigelsesmuligheder

Lejer kan som udgangspunkt altid opsig sit lejemål. Opsigelsesvarslet er på 3 måneder, men dog kun på 1 måned for accessoriske enkeltværelser.

Det er dog muligt, at aftale perioder med uopsigelighed. Aftales dette, skal det anføres i typeformulærens § 11.

### Udlejers opsigelsesmuligheder

Det er oftest meget svært for udlejer at opsig lejer, men der er dog enkelte tilfælde, hvor udlejer kan opsig uden at opfylde særlige grunde.

### Opsigelser uden særlige grunde:

I disse sager, kræves der ikke at særlige betingelser skal være opfyldt. Udlejer kan som udgangspunkt frit opsig her.

- 1) Lejeforhold om accessoriske enkeltværelser

Det drejer sig her om enkeltværelser, som er beliggende i den bolig, som udlejer selv bebor. Her er opsigelsesvarslet 1 måned

- 2) Lejemål i en beboelseslejlighed i tofamiliehuse, når ejeren bebor den anden.

Det er vigtigt at bemærke, at ejeren skal bebo den anden beboelseslejlighed på udlejningstidspunktet.

Her er opsigelsesvarslet på 1 år.

Lejereren kan gøre indsigelse i 6 uger fra opsigelsen, hvis denne mener at opsigelsen er uberettiget. Gør lejereren det, skal udlejer senest 6 efter lejers fristudløb, anlægge sag for boligretten, hvis udlejer ønsker at fastholde opsigelsen

Opsigelsen skal være skriftlig og indeholde oplysning om at lejereren kan gøre indsigelse.

3) Lejemål i en ejerbolig eller andelsbolig, når udlejeren selv agter at bebo boligen.

Kravene for at kunne opsig her er, at:

- Udlejeren skal dog have ejet boligen på udlejningstidspunktet og
- udlejeren må ikke på opsigelsestidspunktet eje andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger.

Her er opsigelsesvarslet på 1 år.

Lejeren kan gøre indsigelse i 6 uger fra opsigelsen, hvis denne mener at opsigelsen er uberettiget. Gør lejeren det, skal udlejeren senest 6 efter lejers fristudløb, anlægge sag for boligretten, hvis udlejer ønsker at fastholde opsigelsen

Opsigelsen skal være skriftlig og indeholde oplysning om at lejeren kan gøre indsigelse.

#### Opsigelser med særlige krav:

Der er flere, men de opsigelsesmuligheder jeg har vurderet mest relevante for jer er:

- 1) Hvis udlejer selv ønsker at benytte lejemålet
- 2) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden eller betingelserne i et betinget lejeforhold, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet.

Resten kan findes i lejelovens § 83.

Det bør nævnes, at lejeren ved enhver af disse opsigelser kan gøre indsigelse i 6 uger fra opsigelsen, hvis denne mener at opsigelsen er uberettiget. Gør lejeren det, skal udlejeren senest 6 efter lejers fristudløb, anlægge sag for boligretten, hvis udlejer ønsker at fastholde opsigelsen

Opsiger udlejer efter disse bestemmelser skal opsigelsen være skriftlig og indeholde oplysning om grunden til opsigelse og lejerens adgang til at gøre indsigelse.

#### Udlejer ønsker selv at benytte lejemålet:

Muligheden minder meget om den situation, hvor udlejer ønsker at opsig en ejerbolig eller andelsbolig for selv at benytte den.

Her er det dog ikke et krav, at udlejer på opsigelsestidspunktet ikke udlejer andre ejer- eller andelsboliger.

For at opsig efter denne bestemmelse i lejemål indgået i dag er der dog mange krav:

- 1) Er det lejede en ejerbolig,
  - skal den være opdelt før lejeaftalens indgåelse og
  - lejeren skal ved lejeaftalens indgåelse have at vide, at det lejede er en ejerbolig og opsigelse kan ske efter lejelovens § 83, stk. 1, litra a (denne regel).
  - udlejer skal tidligere have beboet boligen.
- 2) Udlejer skal agte selv at bebo boligen.
- 3) Slutteligt skal udlejers hensyn til at ville bebo boligen skal efter en konkret vurdering være rimelige set i forhold til lejers hensyn til gerne at ville blive boende.

Det er generelt rigtig svært at komme igennem med sådan en opsigelse, og det vil ikke kunne lade sig gøre i et sommerhus, hvis ikke udlejer inden udlejning har beboet (helårsbeboelse) sommerhuset og igen efter lejeforholdets ophør igen kan benytte det til helårsbeboelse.

*Når lejeren har tilsidesat god skik og orden eller betingelserne i et betinget lejeforhold, og forholdet er af en sådan karakter, at lejeren fraflytning er påkrævet.*

Tilsidesætter lejeren lejelovgivningens regler om god skik og orden, kan udlejer opsige lejeren, hvis forholdet er af væsentlig karakter.

Lejelovens regler om god skik og orden kan findes i kap. XII A.

Tilsidesætter lejeren lejelovgivningens regler om god skik og orden, men er forholdet ikke af en så væsentlig karakter, at lejeren fraflytning, kan lejeforholdet i nogle tilfælde gøres betinget i stedet.

Reglerne for at gøre et lejeforhold betinget findes i lejelovens § 79b, stk. 1, nr. 1.

Er lejeforholdet betinget, og overtræder lejer betingelserne heri, kan lejeren opsige lejeforholdet, hvis forholdet er af væsentlig karakter.

Det er en konkret vurdering, om forholdet er af væsentlig karakter, men generelt må der kræves mindre når lejeforholdet allerede er betinget.

### Tidsbegrænsede lejeaftaler

Tidsbegrænsede lejeaftaler er lejeaftaler, som ophører ved en angivet dato uden opsigelse. Oven i dette kan lejeaftalen heller ikke opsiges før denne dato medmindre andet er aftalt.

Det kan være meget attraktivt for udlejere at tidsbegrænse en lejeaftale, men for at udlejer kan tidsbegrænse, skal tidsbegrænsningen være begrundet i udlejerens forhold.

Af eksempler på forhold som kan være tilstrækkelig begrundelse kan nævnes:

- Hvis udlejer ønsker at sælge boligen, men på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse ikke kan gøre dette uden tab.
- Hvis udlejer selv benytter boligen, men på grund af midlertidig fravær i en periode ikke kan gøre dette, fx hvis udlejer skal udstationeres.
- Hvis udlejer selv ønsker at benytte boligen, men på grund af konkrete forhold ikke kan gøre det på udlejningstidspunktet, fx hvis udlejer køber et hus, men har svært ved at få solgt sit nuværende, og derfor udlejer det købte hus, mens huset der er til salg istandsættes/sælges.

Det er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens umiddelbare vurdering, at åbning af muligheden for at udleje sommerhuse på småøerne til helårsbeboelse, gør, at det kan være tilstrækkelig begrundelse for tidsbegrænsningen, at udlejer ønsker at vende tilbage til at sommerhuset skal tjene som fritidsbolig for udlejer.

Endelig afklaring af spørgsmålet henhører dog under domstolene.

## Ophævelse

Forskellen mellem opsigelse og ophævelse er, at opsigelse sker med et varsel, mens ophævelse betyder at lejeaftalen ophører med det samme, mens lejeren forpligtes til at betale leje indtil det lejede kunne have været ophørt ved opsigelse.

I praksis vil lejeren dog altid få et mindre antal dage til at fraflytte.

I modsætning til opsigelse, vil ophævelse altid være begrundet i misligholdelse fra lejers side.

De mest relevante årsager til ophævelse:

- Hvis lejeren ikke betaler lejen eller andre betalinger til tiden
- Hvis lejeren bruger boligen til andet end aftalt, og ikke stopper med det efter udlejerens påmindelse.
- Hvis lejeren uberettiget modsætter sig at udlejerens får adgang til boligen
- Hvis lejeren under lejeperioden fraflytter det lejede uden aftale med udlejerens
- Hvis lejeren vanrøgter boligen og ikke sætter boligen i stand igen efter udlejerens påkrav.
- Hvis lejeren uberettiget helt eller delvist overlader brugen af boligen til en anden og ikke stopper med det efter udlejerens indsigelse.

Alle ophævelsesgrunde kan findes i lejelovens § 93.

Der kan altid kun ophæves, hvis forholdet ikke er af uvæsentlig betydning.

Betaler lejeren lejen, men får på grund af en fejl betalt 2505 kr. i stedet for 2503 kr., kan udlejer altså ikke ophæve, da det er af uvæsentlig betydning.

#### Hvis lejeren ikke betaler lejen eller andre betalinger til tiden

Betaler lejeren ikke lejen til tiden, kan udlejerens sende et påkrav til lejeren. Påkravet kan tidligst sendes efter 3. hverdag efter den sidste dag lejeren skulle betale lejen.

Påkravet skal sendes skriftligt, og kan ikke sendes digitalt. Det skal altså være per brev. I påkravet skal være oplyst, at lejeforholdet kan ophæves, hvis ikke lejen betales.

Udlejer må tage et gebyr på 284 kr. (2019), for at sende påkravet.

Betaler lejer stadig ikke lejen, kan lejer ophæves 14 dage efter den dag, hvor udlejerens påkrav er kommet frem til lejer.

#### Hvis lejeren bruger boligen til andet end aftalt, og ikke stopper med det efter udlejerens påmindelse

Hvis boligen er udlejet udelukkende til helårsbeboelse, kan udlejerens ophæve lejeaftalen, hvis lejeren benytter boligen til at drive omfattende erhverv, og ikke stopper med det efter udlejerens påmindelse.

En påmindelse er bare udlejerens besked til lejeren om at stoppe med den uberettigede brug.

#### Hvis lejeren uberettiget modsætter sig at udlejerens får adgang til boligen

Hvis udlejerens har en gyldig grund til at skulle have adgang til det lejede, og har varslet lejeren rigtigt i de tilfælde, det er krævet og nægter lejeren stadig at give udlejerens adgang til boligen, kan dette medføre ophævelse af lejeforholdet.

Hvis lejeren ikke direkte erklærer ikke at ville give udlejer adgang, vil det kunne kræve at udlejer forsøger at få adgang flere gange, før det kan konstateres, at lejeren modsætter sig at give udlejerens adgang.



### Hvis lejer under lejeperioden fraflytter boligen uden aftale med udlejer

Når man udlejer en bolig til helårsbeboelse, består der samtidig en pligt til at benytte boligen til helårsbeboelse. Fraflytter lejer under lejeperioden boligen uden aftale med udlejer, kan der være tale om, at udlejer kan ophæve lejen.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at kortvarige ture såsom ferie og lignende ikke er omfattet.

Der skal være tale om en decideret fraflytning, som kan være både permanent eller længerevarende.

### Hvis lejer vanrøgter boligen og ikke sætter boligen i stand igen efter udlejers påkrav.

Hvis lejer vanrøgter boligen og ikke sætter den i stand igen efter påkrav, kan det begrunde, at udlejer kan ophæve lejeaftalen.

Med vanrøgt menes at behandle boligen i strid med sine forpligtelser. Det kan være hvis lejer ikke overholder sin forpligtelse til at vedligeholde boligen, og i stedet lader den gå i forfald, eller hvis lejer direkte laver skade på den eller fjerner dele af den.

### Hvis lejer uberettiget helt eller delvist overlader brugen af boligen til en anden og ikke stopper med det efter udlejers indsigelse

Lejer har som nævnt ret til i nogle tilfælde at overlade brugen af boligen til andre, men overlader lejer brugen til andre i andre tilfælde end disse, kan det begrunde, at udlejer kan ophæve lejeaftalen, hvis lejer ikke ophører med det efter udlejers indsigelse.

Med indsigelse menes bare, at udlejer skal gøre lejer opmærksom på, at forholdet ikke accepteres.

## Huslejenævn og boligretten

Undertiden opstår der konflikter mellem udlejer og lejer.

Til at løse disse findes der huslejenævn og boligretter.

### Huslejenævn:

Huslejenævnene er nedsat for at gøre det nemt og billigt for både lejere og udlejere at få prøvet en sag.

Man behøver ikke en dyr advokat eller anden repræsentant, og det koster kun 312 kr. (2019) at få prøvet en sag.

Huslejenævnet sørger selv for at spørge efter alle nødvendige oplysninger, og vil sørge for at belyse sagen tilbundsående nok til at det vurderer at det kan lave en materiel rigtig afgørelse. Sagen hos huslejenævnet foregår skriftligt. Man skal således ikke dukke op nogle steder, medmindre der skal ske besigtigelse af lejemålet.

Huslejenævnet kan dog kun prøve sager, hvor de har hjemmel til det. Det kan fx nævnes, at huslejenævnet ikke kan prøve spørgsmål om opsigelse eller ophævelse. Man kan se mere om huslejenævnets kompetence i lejelovens § 106.

Det kan også ske, at sagen kræver en bevisførelse, som ikke lader sig gøre for huslejenævnet, fx vidneførelse. Sker det, vil huslejenævnet henvise til at sagen prøves hos boligretten.

#### **Boligretten:**

Har huslejenævnet ikke kompetence eller kræver sagen en bevisførelse, som ikke lader sig gøre for huslejenævnet, kan den indbringes for boligretten.

Boligretten er en byret, som er specialiseret i boliglejerforhold.

Her gælder det modsatte udgangspunkt i forhold til huslejenævnene. Boligretten tager som udgangspunkt kun stilling til de forhold der påpeges af parterne.

Læs mere om boligretten i lejelovens §§ 107-112.

## Ved fraflytning:

Når lejeren skal fraflytte boligen, giver det anledning til udlejeren skal være opmærksom på flere forskellige forhold:

- Besigtigelsesadgang for potentielle lejere
- Fraflytningstidspunkt
- Det lejedes stand ved fraflytningen
- Fraflytningssyn og fraflytningsrapport
- Udlejers krav
- Udlejers mulighed for at tilbageholde en del af depositum til aconto betalinger
- Udlejers genudlejningsforpligtelse
- Udsendelse af varmeregnskab

### Besigtigelsesadgang for potentielle lejere

Når lejeren skal fraflytte boligen, skal lejeren give adgang til at man kan få adgang til at besigtige lejemålet. Kan være aktuelt i forhold til nye lejere, men muligvis også eventuelle købere, hvis udlejer påtænker at sælge boligen.

Lejer skal give adgang i mindst 2 timer hver anden hverdag i et tidsrum der er egnet til besigtigelse.

Udlejer skal, hvis han ønsker at benytte sig af adgangen til at besigtige, informere lejeren inden for rimelig tid om tidspunktet.

### Det lejedes stand ved fraflytningen

Når lejeren fraflytter, skal denne aflevere boligen i samme stand som lejeren modtog den i, med undtagelse af den forringelse som skyldes slid og ælde, hvis lejeren ikke har vedligeholdelsespligten.

Har boligen mangler, som udlejeren hæfter for, skal lejeren dog ikke udbedre dem, selvom lejeren vedligeholdelsespligt omfatter det.

Lejeren kan ikke kræves, at aflevere det lejede i en bedre stand end da han overtog den.

### Udlejers krav ved fraflytningen

Når lejeren fraflytter, skal udlejeren kontrollere om lejeren har afleveret det lejede i den stand, som lejeren har pligt til. Proceduren for dette er forskellig afhængig af om udlejer kun udlejer en beboelseslejlighed eller flere.

Udlejere der udlejer mere end én beboelseslejlighed kaldes professionelle udlejere.

#### Proceduren for professionelle udlejere

Professionelle udlejere skal afholde et flyttesyn senest 14 dage efter lejligheden er fraflyttet. Lejeren anses for fraflyttet, når han har overladt boligen til udlejer, hvilket almindeligvis er, når

nøglerne er afleveret. Lejeren skal indkaldes til flyttesynet skriftligt, med mindst 1 uges varsel. Denne indkaldelse kan godt være digital, altså per mail eller lignende.

Under fraflytningssynet skal udlejeren udarbejde en fraflytningsrapport, som skal udleveres til lejeren på stedet.

Hvis lejeren ikke er til stede ved flyttesynet, eller ikke vil kvittere for at modtage fraflytningsrapporten, skal udlejeren senest 2 uger efter synet sendes til lejeren.

Udlejeren kan ikke efterfølgende gøre krav på mere istandsættelse end hvad der er indeholdt i fraflytningsrapporten.

### Vigtigt!

Misser udlejeren et af disse skridt, kan udlejeren ikke gøre krav på istandsættelse. Det er derfor meget vigtigt, at udlejeren følger proceduren.

Læs mere om dette i lejelovens § 98.

### Proceduren for ikke-professionelle udlejere

De udlejere som kun udlejer én lejlighed har ikke pligt til at afholde flyttesyn og udarbejde en fraflytningsrapport.

De skal istedet bare gøre deres krav gældende senest 2 uger efter lejeren er fraflyttet boligen. Lejeren anses for fraflyttet, når han har overladt boligen til udlejer, hvilket almindeligvis er, når nøglerne er afleveret.

Det er her vigtigt at udlejer gør sine krav gældende samlet og inden 2 uger, da udlejer ellers ikke vil kunne gøre krav gældende om istandsættelse.

## Udlejers genudlejningsforpligtelse

Fraflytter lejer før udløbet af sin opsigelsesvarsel, eller er lejeaftalen blevet ophævet har udlejeren en genudlejningsforpligtelse.

Det indebærer en pligt til at foretage almindelige bestræbelser for at genudleje boligen og fradrage det udlejer får i opsigelsesperioden i kravet mod den fraflyttede lejer.

Med almindelige bestræbelser menes, at udlejer ikke skal gøre mere end man almindeligvis ville gøre ved en udlejning, men heller ikke mindre. I dag vil opslag på fx boligportalen kunne være tilstrækkeligt.

Har udlejeren en venteliste, vil den almindelige procedure for den formentlig også være tilstrækkeligt.

Bestemmelsen er sat ind for at sikre at udlejere ikke bare lader boligen stå tom indtil udløbet af opsigelsesfristen, fordi den fraflyttede lejer alligevel skal betale for perioden.

Misligholder udlejer sin forpligtelse til at bestræbe sig på at genudleje kan det medføre, at udlejer mister retten til at opkræve betaling for den tid lejligheden står tom, mens lejeren stadig hæfter.

## Udsendelse af varmeregnskab

Udlejer skal ved fraflytninger også være opmærksom på, at fraflyttede lejere kan have betalt aconto for forbrugsudgifter. I det tilfælde har de stadig krav på at få tilsendt regnskaber herfor for perioden. Udlejer skal altså sørge for at få aflæst forbruget ved fraflytning, så det er muligt at adskille den fraflyttede lejers forbrug fra den eventuelt nye lejer.

Samtidig skal udlejeren over for den fraflyttede lejer stadig overholder fristerne for at udsende regnskaberne osv.

# Opslagsværk:

## 80/20-ejendomme

Med 80/20-ejendomme menes ejendomme, hvor mere end 80 procent af ejendommens bruttoetageareal d. 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse.

Det udvidede ejendomsbegreb anvendes ved denne opgørelse.

## Accessorisk enkeltværelse

Når der tales om accessoriske enkeltværelser, menes enkeltværelser, som er beliggende i udlejers bolig. I modsætning til dette er klubværelser, som er enkeltværelser, der ikke er beliggende i udlejers bolig.

## Andelsbolig

Når der tales om andelsboliger menes boliger, som er en del af en andelsboligforening.

## Beboelseslejlighed

Når der i lejelovgivningen tales om beboelseslejligheder, menes alle boliger, som har selvstændigt køkken og afløb. Det er altså både huse og lejligheder.

For at der kan være tale om en beboelseslejlighed kræves det selvstændigt køkken og afløb. Lejer man et værelse og deler køkken med andre værelseslejere, har man altså ikke en beboelseslejlighed.

Lejer man fx et hus, som har køkken og afløb, men fremlejer et værelse i huset, vil man selv have en beboelseslejlighed, mens værelseslejeren ikke vil. Det skyldes, at lejeren af huset i sin kontrakt har selvstændigt køkken og afløb, mens lejeren af værelset i sin kontrakt alene har delt adgang til køkken og afløb.

## Det lejedes værdi

Når der tales om det lejedes værdi, menes der det lejeniveau, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum, hvor der tages højde for beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

I praksis afgøres det ved sammenligning med sammenlignelige ejendomme i området, hvor lejen er fastsat efter samme regel.

## Det lejedes værdi - for småhuse

Når der tales om det lejedes værdi for småhuse, menes der som udgangspunkt det samme som under 'det lejedes værdi'.

Sammenligningen må dog kun foretages med ejendomme, som er udlejet efter den omkostningsbestemte leje, og hvor lejen én gang er justeret op på grund af stigninger i omkostningerne for ejendommen.

## Det almindelige ejendomsbegreb

Det almindelige ejendomsbegreb anvendes i lejeloven, når intet andet er nævnt. Begrebet betyder, at det er den matrikulære enhed, der udgør en ejendom.

Det medfører, at hver ejerlejlighed er en ejendom, hver hus er en ejendom, mens udlejningsejendomme hver især er én ejendom uanset hvor mange lejligheder der er beliggende i den.

## Det udvidede ejendomsbegreb

Det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse når man bruger boligreguleringslovens bestemmelser. Alle opgørelser over antallet af boliger i en ejendom som finder sted med hjemmel i boligreguleringsloven benytter altså dette begreb. Ejendomsbegrebet kaldes det udvidede ejendomsbegreb, fordi det er en udvidelse af det almindelige ejendomsbegreb.

Begrebet går ud på at:

- Flere ejerlejligheder, der er i samme ejerforening og ejes af samme ejer, anses for at være én ejendom
- Flere ejendomme, der:
  - ejes af samme ejer,
  - er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og
  - har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab,anses ligeledes i denne lov som én ejendom.
- Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Begrebet anvendes bl.a. når man skal opgøre, om en ejendom er et storhus eller et småhus.

## Digital kommunikation

Når der skrives om at kommunikere digitalt, menes der kommunikation via digitale enheder. Det kan fx være e-mail, e-boks og sms.

## Ejebolig

Med ejerbolig menes enkelt bolig som ejes privat. Det er altså hverken en andelsbolig eller en udlejningsejendom.

## Enkeltværelse

Et enkeltværelse er en betegnet som en lejeaftale om et værelse, som ikke har selvstændig adgang til køkken og afløb. Der kan være delt køkken og afløb.

I modsætning hertil er beboelseslejligheder, som er en lejeaftale om et eller flere værelser (eller måske en hel bolig), hvor der er selvstændig adgang til køkken og afløb.

Enkeltværelser kan være enten accessoriske enkeltværelser eller klubværelser

## Forbedring

Med forbedringer menes tiltag som øger det lejedes værdi ud over det, som lejeren har krav på ifølge kontrakten.

Begrebet står i kontrast til vedligeholdelse, som er tiltag der generelt har til henblik at sørge for at det lejede har den stand, som lejereren har krav på.

### Fremleje

Ved fremleje forstås det, at lejereren videreudlejer sin bolig til en anden.

Det vil altså se sådan her ud:

Udlejer → lejer (som også er fremleje-udlejer) → fremleje-lejer

Pilene i eksemplet repræsenterer en udlejning.

### Gennemgribende moderniseret

Med gennemgribende moderniseret, menes den forbedringsindsats der er lagt i en bolig beliggende i en storhus ejendom, for at bringe den over den krævede grænse i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Har man dette, kan man ved lejefastsættelsen i stedet for den omkostningsbestemte leje kræve leje svarende til det lejedes værdi.

Pr. 2019 kræves det, at der er forbedret for det mindste beløb af enten 2.255 kr. pr. kvm. Eller 252.894 kr. pr. bolig.

Det bør bemærkes, at der ved opgørelsen også fradrages for den vedligeholdelse som der skulle have været udført, men som ikke længere er nødvendig på grund af forbedringernes udførelse.

### Helårsbeboelse

Ved helårsbeboelse menes at boligen tjener som ens primære bolig.

### Indvendig vedligeholdelse

Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Lakeringen af gulve kan også omfatte en mellemstribning, som er nødvendig for at muliggøre en ordentlig lakering, men ikke en decideret gulvslibning.

Alt andet vedligeholdelse inden for lejemålets vægge er omfattet af den udvendige vedligeholdelse.

### Klubværelse

Når der tales om klubværelser, menes der enkeltværelser, der ikke er beliggende i udlejers bolig.

I modsætning til dette er accessoriske enkeltværelser, som er enkeltværelser, som er beliggende i udlejers bolig.

### Markedsleje

Ved markedsleje forstås en leje, som ikke er begrænset i lejeloven. Det står altså udlejeren frit for, at sætte lejen så højt som ønsket.



### Omkostningsbestemt leje med almindeligt afkast

Med omkostningsbestemt leje med almindeligt afkast, menes en leje der er fastsat således, at den kan ejendommens nødvendige driftsudgifter og et afkast på 7 % af ejendommens værdi fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering.

Den finder kun anvendelse for udlejning i storhuse.

### Omkostningsbestemt leje med alternativt afkast

Med omkostningsbestemt leje med almindeligt afkast, menes en leje der er fastsat således, at den kan ejendommens nødvendige driftsudgifter og et afkast som er afhængig af hvornår ejendommen er taget i brug.

Afkastet må ikke overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån optaget til ejendommens opførelse, og for den resterende del kan tages en forrentning på:

- 8 pct. hvis ejendommen er taget i brug i 1964
- 10 pct. hvis ejendommen er taget i brug i 1965-69
- 12 pct. hvis ejendommen er taget i brug i 1970-73
- 14 pct. hvis ejendommen er taget i brug efter 1973

Den finder kun anvendelse for udlejning i storhuse

### Professionel udlejer

Når der omtales professionelle udlejere i lejelovgivningen, menes der udlejere som udlejer mere end én beboelseslejlighed. Modsat er de ikke-professionelle udlejere, dem som blot udlejer én beboelseslejlighed.

### Regulerede lejemål

Med regulerede lejemål, menes lejemål, som er beliggende i en reguleret kommune, og som ikke er undtaget boligreguleringslovens kap. II-V af andre grunde.

Grunde til at kunne være undtaget kan være fx hvis lejemålet er beliggende i en 80/20-ejendom.

### Reguleret kommune

Ved en reguleret kommune, menes en kommune, som har valgt at boligreguleringslovens kap. II-V skal finde anvendelse.

Ved tvivl, kan man altid forhøre sig ved kommunen, for at finde ud af, om denne er reguleret eller ej.

### Småhuse

Småhuse er ejendomme beliggende i en reguleret kommune, hvor der pr. 1. januar 1995 var 6 eller færre beboelseslejligheder.

Det udvidede ejendomsbegreb finder her anvendelse ved opgørelsen af antallet af beboelseslejligheder.

## Storhuse

Storhuse er ejendomme beliggende i en reguleret kommune, hvor der pr. 1. januar 1995 var flere end 6 beboelseslejligheder.

Det udvidede ejendomsbegreb finder her anvendelse ved opgørelsen af antallet af beboelseslejligheder.

## Taget i brug

Når der tales om hvornår en ejendom er taget i brug, menes der som udgangspunkt tidspunktet hvor ejendommen faktisk er taget i brug af ejeren eller lejere. Det kan dog også være tidspunktet hvor der blev givet en ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen.

## Udlejningsejendom

Med udlejningsejendom menes en ejendom, som indeholder flere boliger, mens ejendommen blot er én matrikulær enhed.

Begrebet står i modsætning til ejerboliger (og ejerlejligheder) og andelsboliger.

## Udvendig vedligeholdelse

Ved udvendig vedligeholdelse forstås alt vedligeholdelse i og omkring boligen, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Den udvendige vedligeholdelse er altså ikke begrænset til det ydre på ejendommen, som navnet ellers kunne antyde.

Kort sagt er den udvendige vedligeholdelse alt andet vedligeholdelse end hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.

## Uregulerede lejemål

Med uregulerede lejemål forstås lejemål, som enten er beliggende i en ureguleret kommune, eller som er beliggende i en reguleret kommune, men er undtaget reglerne i boligreguleringslovens kap. II-V.

Det kunne fx være lejemål beliggende i 80/20-ejendomme.

## Ureguleret kommune

Med ureguleret kommune menes en kommune, som ikke har valgt, at boligreguleringslovens kap. II-V skal finde anvendelse.

Ved tvivl, kan man altid forhøre sig ved kommunen, for at finde ud af, om denne er reguleret eller ej.

## Vedligeholdelse

Med vedligeholdelse forstås tiltag der generelt har til henblik at sørge for, at det lejede har den stand, som lejeren har krav på, men ikke går videre end det.

Begrebet står i kontrast til forbedringer, som er tiltag som øger det lejedes værdi ud over det, som lejeren har krav på ifølge kontrakten.

## Spørgsmål?

I kan altid skrive til min mail: [JLIC@tbst.dk](mailto:JLIC@tbst.dk), hvor jeg svarer på generelle henvendelser