

UDLEJERES MULIGHED FOR AT SANKTIONERE LEJERES URETMÆSSIGE OVERLADELSE AF BRUGSRET TIL ANDRE

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET 19. NOVEMBER 2019



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

NOVEMBER 2019

HANS HENRIK EDLUND
PROFESSOR



UDLEJERS SANKTIONSMULIGHEDER

- Tvister kan ikke indbringes for husleje- eller beboerklagenævn
- De fleste almindelige misligholdelsesbeføjelser, herunder især erstatning, er ikke anvendelige
- Ophævelse er den eneste sanktionsmulighed, der kan forfølges retligt
- Følgende ophævelsesbestemmelser kan være relevante:
 - LLA § 90, stk. 1, nr. 2/LL § 93, stk. 1, litra b: Det lejede benyttes til andet end aftalt
 - Nr. 4/litra d: Lejer fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejer
 - Nr. 6/litra f: Lejer overlader uberettiget brugsret helt eller delvist til en anden
- En betingelse for anvendelse af bestemmelserne nævnt under 1 og 3 er, at udlejer har afgivet en forudgående påmindelse, som er kommet frem til lejer
 - U 2002.215 Ø (TBB 2002.41)

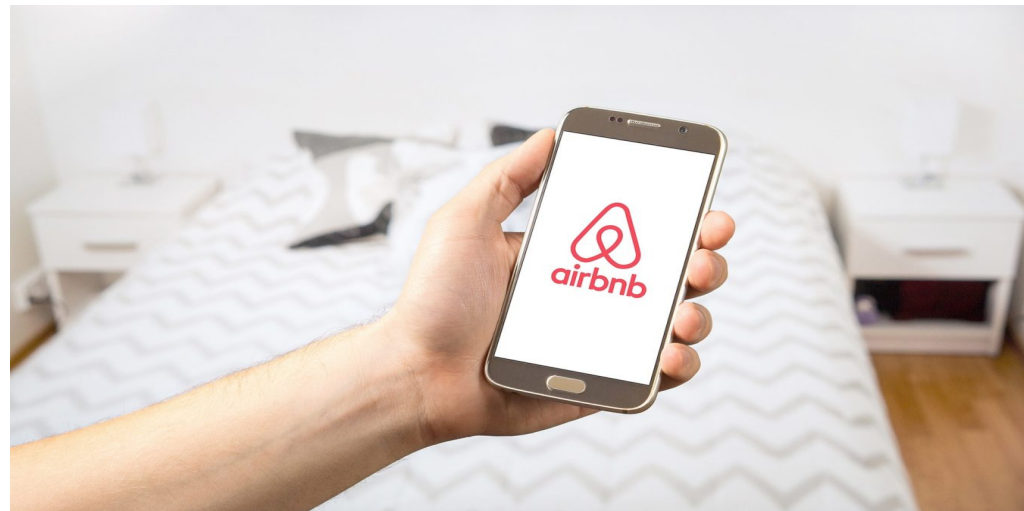
BEVISBYRDE

- Hvis udlejer påberåber sig, at lejer overlader brugsretten til andre, hvor lejer ikke er berettiget dertil, må udlejer bevise,
 - at lejer har handlet retsstridigt og
 - at misligholdelse er sket i væsentligt omfang
- Bevistemålet er, om overtrædelser fundet sted *efter* lejers modtagelse af påmindelse i de tilfælde, hvor loven udtrykkeligt forskriver afgivelse af påkrav



BENYTTELSE TIL ANDET END AFTALT

- Bestemmelsen i LLA § 90, stk. 1, nr. 2/LL § 93, stk. 1, litra b, anvendes først og fremmest i tilfælde, hvor lejemålet helt eller delvist anvendes til erhvervsmæssige formål, selv om det er aftalt, at det alene må anvendes til "beboelse"
- Omfattende udlejning af lejemålet via Airbnb eller lignende tjenester kan anses for erhvervsmæssig og dermed berettiget til ophævelse
 - U 2004.2583 Ø (TBB 2004.488) og GD 2016/63 B
- Hvor går grænsen mellem erhvervsmæssig og ikke erhvervsmæssig (lovlig) overladelse af brugsretten?



UTIDIG FRAFLYTNING

- Bestemmelsen i LLA § 90, stk. 1, nr. 4/LL § 93, stk. 1, litra d i kommer især i spil, hvor lejer uretmæssigt overlader hele lejemålet til en anden, f.eks. et familiemedlem, og selv flytter til anden bopæl
 - Se f.eks. TBB 2017.371 Ø og TBB 2014.464 Ø
- Brugen kan være retmæssig, hvis fremleje- eller fortsættelsesreglerne kan påberåbes
- I ophævelsesbestemmelsen er der ikke stillet udtrykkeligt krav om forudgående påmindelse
- Udlejer kan imidlertid kun hæve, hvis forholdet ikke er rettet, inden der ophæves, jf. LLA § 91, stk. 2/LL § 94, stk. 2
- Utidig fraflytning kan også sanktioneres efter nr. 6/litra f
 - Se hertil U 2002.215 Ø (TBB 2002.41)
- Bestemmelsen kan næppe anvendes i de tilfælde, hvor en af flere lejere fraflytter og overlader brugen af det lejede til en medlejer

UBERETTIGET OVERLADELSE AF BRUGSRET

- Ophævelsesbestemmelsen i nr. 6/litra f dækker alle tilfælde af hel eller delvis overladelse af brugsret til andre, hvor den pågældende ikke
 - tilhører lejers husstand,
 - ikke lovligt kan fremleje eller
 - ikke kan betegnes som gæst
- Al form for uberettiget overladelse af brugsret er misligholdelse
- Vanskeligt at fastlægge, hvornår misligholdelsen kan karakteriseres som væsentlig og dermed hæveberettigende
 - U 2004.2583 Ø (TBB 2004.488) og GD 2016/63 B
- Har det betydning for væsentlighedsbedømmelsen, at det udtrykkeligt fremgår af kontrakten, at lejer ikke må korttidsudleje?