

Lejers overladelse af brugsret til andre

Dansk Selskab for Boligret 19.
november 2019



- Lejer kan ikke frit overlade brugen af en bolig til andre.
- LL § 26, stk. 2 (og identisk bestemmelse i LLA § 79, stk. 2):
- *Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 69 og 70.*
- Reglerne har især stor bevågenhed i den almene sektor på grund af det lovregulerede ventelistesystem.
- Hvorvidt en almen boligafdeling karakteriseres som et udsat boligområde eller en ghetto afhænger af, hvem der bor i lejemålene.

Lejer må gerne have gæster

- Gæsteophold skal være af kortere varighed/afgrænset periode
- Lejeren skal selv være i lejemålet (måske ikke hele tiden) – og tilmeldt på adressen, cfr. udlån
- Gæsten må ikke have adresse i lejemålet
- Ikke megen retspraksis - svært at dokumentere ulovligt gæsteophold – sanktion forudsætter forudgående påmindelse
- Er man gæst, hvis der opkræves betaling?
- TBB1999.356V- Landsretten fastslår, at der ikke var tale om gæsteforhold og U2016.1408 - ikke midlertidigt gæsteophold

- Lejer selv
- Gæster
- Fremlejetager
- Lejers husstand

Hvis man er udenfor disse kategorier, er det ulovligt ophold.

Sanktionsmuligheder kræver forudgående påmindelse, medmindre der er tale om fraflytning i utide.

- LL §§ 69 og 70 og LLA §§ 64 og 65 – delvis og fuldstændig fremleje
- Reglerne om fremleje er præceptive i LLA i relation til både udlejer og lejer. Det betyder formentlig, at boligorganisationen ikke kan tillade fremleje i yderligere omfang, end det lejereren har ret til.
- Fremleje er en midlertidig ret til at benytte lejemålet – giver ikke mulighed for fortsættelse af lejemålet

- Lejeren har ret til at fremleje højst halvdelen af boligens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i boligen, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.



Fuldstændig fremleje

- Ret til fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign.

Udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

- a) ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder (denne begrænsning gælder ikke ved almene lejemål), eller
- b) det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller
- c) udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

- Hvis reglerne om beboermaksimum er gældende, jfr. Brl § 52 a, stk. 1, skal udlejeren modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.
- Underretning af udlejer med kopi af fremlejeaftale – kan udlejer kræve dokumentation for fraværsgrunden ved fuldstændig fremleje?
- Ved fremleje af en almen bolig må lejens størrelse ikke være højere end den leje, som lejer selv betaler, jf. LLA § 66, stk. 2 – hvordan håndteres det ved delvis fremleje?

- Husstandsbegrebet er ikke fast defineret, men kan overordnet set defineres som et samlet fælleskab af mennesker, der bor og lever sammen.
- Samfundsudviklingen vil smitte af på begrebet husstand – der er således i dag 37 forskellige former for familiekonstruktioner.
- Omfattende retspraksis, som enten vedrører udlejers protest i forbindelse med persons indflytning eller spørgsmålet om fortsættelse af lejemålet.

- Ægtefælle - ja
- Mindreårige børn - ja
- Samlever - måske
- Voksne børn - måske
- Andre familiemedlemmer - måske
- Andre, f.eks. venner - måske

Hvad lægger retspraksis vægt på ved afgørelse af, om der er tale om fælles husstand?

- Hvad tilkendegiver lejer? Ikke udelukkende lejers afgørelse, hvem der hører til husstanden
- Tilmeldte i folkeregisteret/anden bolig?
- Indbyrdes relationer – er der flere husstande?
- Brugen af lejemålet – man færdes i hele boligen/benytter alle rum
- Fælles indkøb, madlavning og måltider
- En vis fælles økonomi
- Indbo og effekter i lejemålet
- Antallet af beboere i lejemålet
- Etc.

- TBB1999.356: Ægtepar med børn – mandens bror og kone flyttede ind. Landsretten fastslog, at der ikke er tale om fælles husstand (og heller ikke gæsteophold)
” *ikke efter nutidens standard en almindelig boform*”
- U2016.1408: To voksne sønner, voksen datter og svigersøn, svigersønnens søster m.fl. Samlet vurdering ikke fælles husstand og heller ikke midlertidigt gæsteophold. Antallet af beboere havde betydning. Byretten kom til modsat resultat! (LLA)
- TBB2017.653: Lejemål ophævet, da det ikke var bevist, at sambo tilhørte lejers husstand. Modstridende forklaringer fra parterne.

- TBB2002.283: Lejers fætter tilhørte husstand
- Utrykt ØL-dom af 28. marts 2008: Lejers barnebarn og oldebarn omfattet af husstand. (LLA)
- U 2011.3164H: Soldaterkammerat omfattet af husstandsbegrebet. Højesteret udtaler, at der skal foretages en helhedsvurdering af de pågældende personers relationer og benyttelse af det lejede

- Utrykt ØL 3. maj 2017: Søn havde anden bolig og arbejdede i en anden by, men var tilmeldt på morens adresse. En række vidneforklaringer godtgjorde, at sønnen opholdt sig hos moren i weekender. (LLA)
- TBB2018.639: Lejers svigersøn hørte til husstanden, der tillige bestod af lejers datter og hendes og svigersønnens tre børn. (LLA)

- Næppe, men en strammere vurdering af husstandsbegrebet ved fortsættelse efter samlivsophør (LL § 77a og LLA § 74) end ved fortsættelse ved død/flytning på plejehjem (LL § 75 og LLA § 71).
- U 2004.156H: Om søns ret til at fortsætte lejemålet ved morens fraflytning: *at det ikke er tilstrækkeligt til at komme ind under denne bestemmelses (LL § 77a) anvendelsesområde, at et fælles husstandsforhold er bragt til ophør ved lejerens fraflytning, men at det yderligere må kræves, at fraflytningen er et led i en egentlig samlivsophævelse*
- U2016.1408: Husstandsbegrebet skal forstås på samme måde uanset, hvor begrebet bruges i lejelovgivningen.