

LEJERS OVERLADELSE AF BRUGSRET TIL ANDRE

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET 7. MAJ 2021



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

MAJ 2021

HANS HENRIK EDLUND
PROFESSOR



HVEM MÅ BENYTTE EN UDLEJET BOLIG?

- Det retlige udgangspunkt er, at lejemålet alene stilles til disposition for den/de, der er lejere i henhold til kontrakten
- Brugsretten til lejemålet kan dog deles med andre i de tilfælde, hvor der er hjemmel dertil i loven eller aftalen
- Overladelse af brugsretten kan efter loven berettiget ske til personer, der enten
 - tilhører lejers husstand
 - lovligt er fremlejetagere
 - har ret til at fortsætte lejemålet ved lejers fraflytning eller død
- Endvidere har lejer uden tvivl ret til at have gæster
- Efter såvel lejeloven som almenlejeloven er bestemmelserne om lejeres rettigheder efter loven ufravigelige, men præceptiviteten i almenlejeloven er fuldstændig
 - Medfører, at en almen udlejer ikke kan stille lejer bedre end angivet i loven
- Normalt højst vanskeligt for udlejer at kontrollere, om et lejemål ulovligt er overladt til andre

GÆSTEBEGREBET

- Hvad der skal forstås ved gæster er ikke defineret i loven og heller ikke præciseret i retspraksis
- Udgangspunktet må være, at
 - gæsteophold skal være af kortere varighed
 - lejeren selv skal være i lejemålet det meste af tiden
 - lejeren skal bibeholde sin adresse i lejemålet, mens gæsten ikke må have permanent adresse der
 - at en eventuel betaling skal være af mindre betydning
- Hvad er et ferieboligbytte?



FREMLEJEREGLERNE

- Identiske regler om delvis fremleje i de to love
- Næsten identiske regler om fuldstændig fremleje i de to love
 - Forskel: Lejer af et privat lejemål kan ikke fremleje, hvis ejendommen indeholder færre end 13 beboelseslejligheder
- Fremlejeforholdet mellem fremlejegiver og fremlejetager er udlejer uvedkommende
- Fremlejegiver identificeres med fremlejetager i relation til adfærd og ansvar
- Fremlejegiver har pligt til at oplyse udlejer om fremlejeaftaler, der indgås
- Udlejer har i tilfælde af fuldstændig fremleje krav på at få dokumentation for, at fremlejegivers fravær er midlertidigt
- I almene lejemål må lejen i fremlejeforholdet ikke overstige den leje, som fremlejegiver betaler til boligorganisationen

HUSSTANDSBEGREBET

- Husstandsbegrebet er ikke defineret i loven, men der findes en del – ikke helt entydig – praksis herom
- Sproglig definition: Fællesskab af mennesker, der bor sammen
- Omfatter almindeligvis ægtefæller, partnere, børn, herunder partneres børn (stedbørn), plejebørn og efter omstændighederne også andre af de nærmeste familiemedlemmer, herunder søskende og forældre
- En ven kan efter omstændighederne og anses for at være en del af husstanden
 - U 2011.3164 H (TBB 2011.721/2)

Om en eller flere personer tilhører lejers husstand kan have betydning

- Ved indflytningen
- I boperioden
- Ved lejers fraflytning

REGLERNE OM FORTSÆTTELSE

- Et medlem af husstanden kan efter omstændighederne have ret til at forsætte lejemålet på uændrede vilkår i tilfælde af
 - Lejers død eller flytning på plejehjem el.lign.
 - Skilsmisse og separation
 - Ved samlivsophævelse
- Ret til at fortsætte ved samlivsophævelse omfatter ikke alle husstandsmedlemmer
 - U 2004.156 H (TBB 2004.66). Kræver tillige, at det husstandsmedlem, der ønsker at fortsætte, sammen med den fraflyttende har ”etableret en form for gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold, som parterne ophæver gennem den ene parts fraflytning”



UDLEJERS SANKTIONSMULIGHEDER

- Tvister om uretmæssig overladelse af brugsret til andre 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:
 - Almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 2/lejelovens § 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

BEVISBYRDE

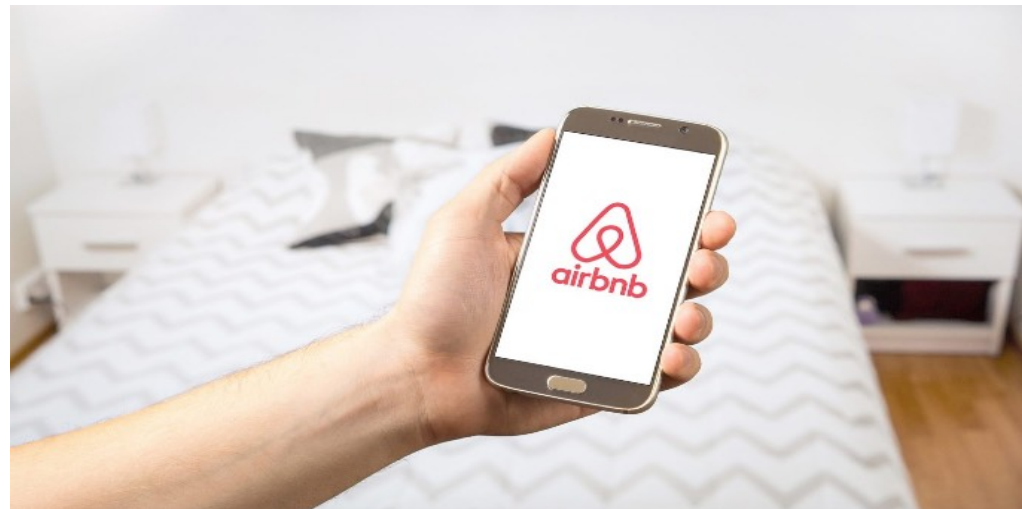
- Hvis udlejer påberåber sig, at lejer overlader brugsretten til andre, hvor lejer ikke er berettiget dertil, må udlejer bevise,
 - at lejer har handlet retsstridigt og
 - at misligholdelse er sket i væsentligt omfang
- Bevistemålet er, om overtrædelser fundet sted *efter* lejers modtagelse af påmindelse,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



BENYTTELSE TIL ANDET END AFTALT

- Bestemmelsen i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 2/lejelovens § 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), GD 2016/63 B og GD 2019/52 B

Hvor går grænsen mellem erhvervsmæssig og ikke erhvervsmæssig (lovlig) overladelse af brugsretten?



UTIDIG FRAFLYTNING

- Bestemmelsen i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 4/lejelovens § 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
- Brugen kan være retmæssig, hvis fremleje- eller fortsættelsesreglerne kan påberåbes
- I ophævelsesbestemmelsen er der *ikke* stillet udtrykkeligt krav om forudgående påmindelse
- Udlejer kan dog kun hæve, hvis forholdet ikke er rettet, inden der ophæves, jf. almenlejelovens § 91, stk. 2/lejelovens § 94, stk. 2
- Utidig fraflytning kan også sanktioneres efter nr. 6/litra f
- 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), GD 2016/63 B og GD 2019/52 B
- Har det betydning for væsentlighedsbedømmelsen, at det udtrykkeligt fremgår af kontrakten, at lejer ikke må korttidsudleje?