



# Lejers råderet og ændringsret i private og almene boliglejemaal

v/ Jakob Juul-Sandberg, den 7. maj 2021  
Dansk Selskab for Boligret 30 års jubilæumskonference

# Artiklens emne

- *En lejer kan som udgangspunkt kun med udlejers samtykke foretage ændringer i det lejede. Lejelovgivningen (lejeloven og almenlejeloven) indeholder dog en række bestemmelser, der giver lejereren en ret til at foretage ændringer - på en række betingelser - og en ret til at "råde" over det lejede i øvrigt, uagtet om det måtte være i strid med udlejers interesser.*
- *Formålet med artiklen er at belyse udstrækningen af lejerens ret til at råde over og ændre i det lejede, herunder udlejers pligter og rettigheder i den sammenhæng.*

Festskriftets side s. 9 - 32

# Det retlige udgangspunkt

- Lejeren skal tilbagelevere det lejede i samme stand, som det blev modtaget, medmindre andet er aftalt eller følger af præceptive regler, jf. forudsætningsvist LL §§ 98-99.
- Ændringer kræver samtykke - medmindre loven hjemler ret for lejeren til at foretage ændringer. Reglerne i LL er beskyttelsespræceptive, jf. LL § 31. Reglerne i LLA er præceptive, jf. LLA § 4.
- Det skal afgrænses, hvad der er en "ændring" - og hvad der er "kosmetik" eller led i almindeligt brug inden for rammerne af lejerens dispositionsret.
- Ændringer i det lejede uden udlejerens samtykke vil kunne være  
= misligholdelse, som efter omstændighederne kan danne grundlag for ophævelse af lejeaftalen  
- og der vil kunne være krav om erstatning.

# Oversigt over regelgrundlaget

## INSTALLATIONSRETTEEN - LL § 29 + LLA §§ 35-38

- Sædvanlige installationer
- Radio- og fjernsynsantenne
- Adgang til fælles elektronisk kommunikationsnet mhp. adgang til elektroniske kommunikationstjenester
- Hjælpemidler efter lov om social service
- Regulering af krav om sikkerhedsstillelse og erstatningsansvar.

# Oversigt over regelgrundlaget

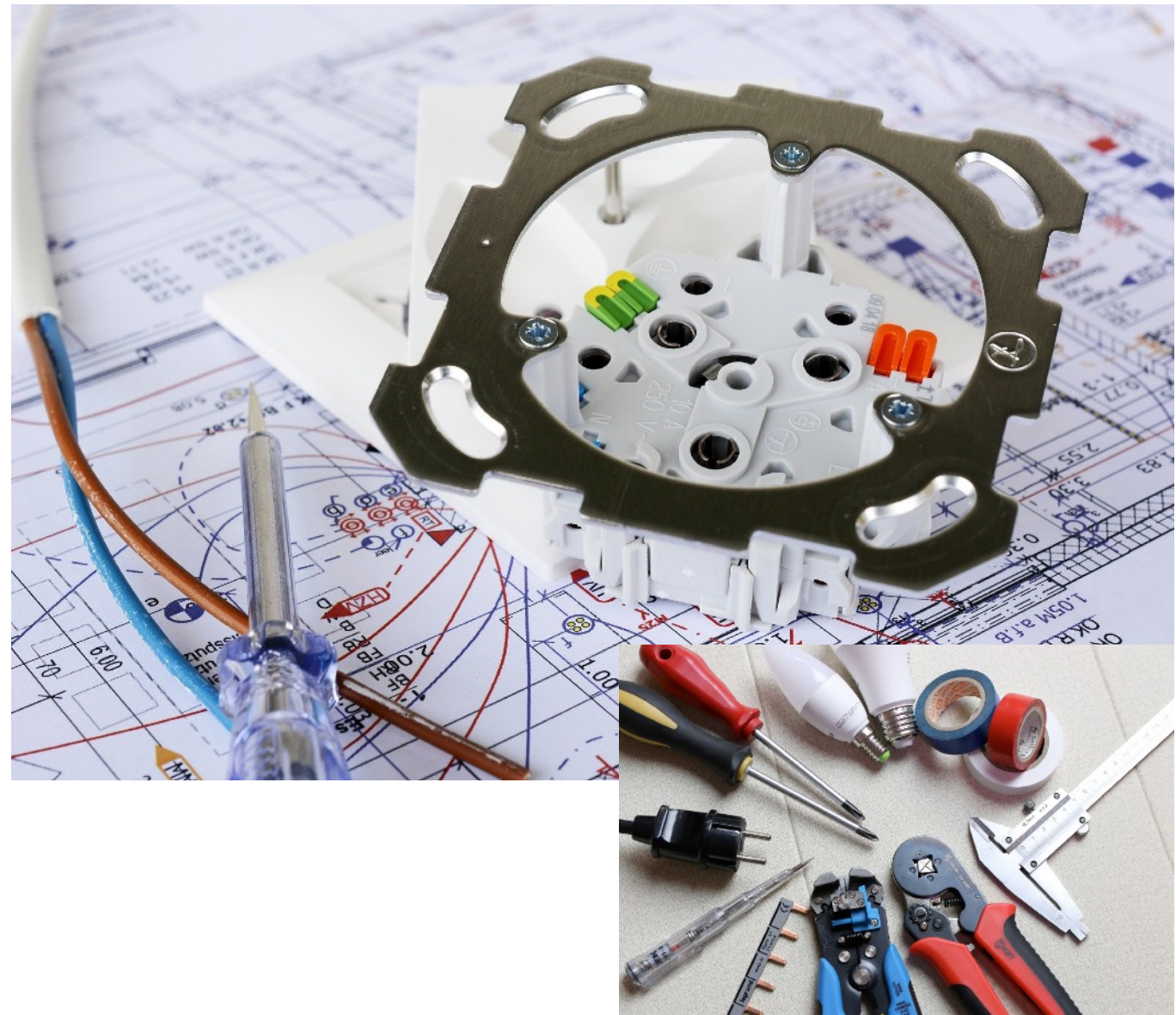
## **RÅDERETTEN** - LL § 62 a + LLA § 39 (og § 40)

- Råderettens indhold og betingelserne for udnyttelse af retten i de almene boliger er yderligere præciseret i Driftsbekendtgørelsens (BKG 2018 70) kapitel 18, jfr. LLA § 42.
- Den kollektive råderet er hjemlet i lov om almene boliger § 37 b.

# Installationsretten

## ”Sædvanlige installationer”

- Almindeligt forekommende tekniske installationer til anvendelse i det lejede (*min definition*).
- 1958-lejeloven: ”Sædvanlige tekniske hjælpemidler til lettelse af husførelsen”

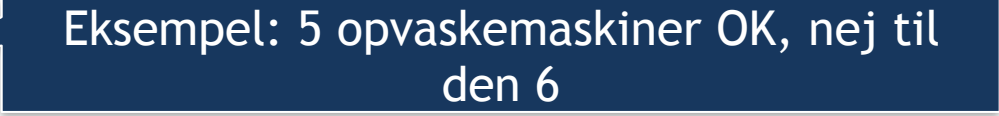


# Installationsretten

---

Udlejers  
adgang til at  
*modsatte* sig  
installationen

---

- Såfremt udlejeren kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen - ingen krav i lov til, hvordan dette dokumenteres.
- En konkret vurdering 
- Lejeren skal give *meddelelse* til udlejeren, inden lejer foretager installationen
- Meddelelsespligten er en ordensforskrift, der ikke kan sanktioneres, hvis lejeren reelt har retten til at foretage installationen, jfr. TBB 1998.130 V
- Udlejer skal reagere på meddelelsen, hvis udlejer vil bestride lejerens ret

# Installationsretten

## HJÆLPEMIDLER efter lov om social service

- Lejeren har ret til at installere hjælpemidler mv. i det lejede og efter udlejerens anvisning på ejendommens fællesarealer efter bestemmelserne i lov om social service (§ 116).
- Kommunen garanterer for retableringsudgifterne ved fraflytning
- Krav om forudgående skriftligt anmelde af de påtænkte installationer m.v. til udlejerens. Lejeren har ret til at lade installationerne udføre, hvis udlejerens ikke har gjort skriftlig, begrundet indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne.
- Udlejer kan nægte lejerens at lade installationer på fællesarealerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere.
- Arkitektoniske forhold kan ikke begrunde en nægtelse, jfr. f.eks. U 2006.745 Ø.



# Installationsretten

## Erstatningsansvaret

- Lejeren hæfter for de skader som installationen, som lejeren har foretaget, medfører.
- Også hændelige, jfr. f.eks. U 1965.216 Ø - og selvom lejeren har fået udført installationen af en professionel.

## Sikkerhedsstillelse

- I henhold til LL § 29, stk. 10, 2. pkt., og LLA § 38, stk. 1, 2. pkt., kan udlejerens kan kræve, at *lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller **fornøden** sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.*

# Råderetten

LL § 62

a

- Gælder ikke fremleje eller tidsbegrænsede lejeaftaler
- Ret til at udføre ”*nærmere fastsatte forbedringsarbejder mv.*”
- Afgrænsningen af hvilke arbejder, der omfattes heraf, er beskrevet i BKG 1994 845 (med hjemmel i LL § 62 a, stk. 1) - ”*positivlisten*”:
  - 1) Energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler o. lign.,
  - 2) Andre ressourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger o. lign.,
  - 3) Etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkkener samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge,  
som nødvendiggøres heraf,
  - 4) Tekniske installationer, herunder elinstallationer.
- Indsigelsesadgang for udlejer - LL § 62a, stk. 3.

# Råderetten

- Godtgørelse (LL § 62 a, stk. 4-10).  
Lejeren er berettiget til godtgørelse for de afholdte udgifter til gennemførelse af forbedringen efter LL § 62 a.
- Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten.
- Fradrag for værdien af eksisterende installationer mv.

## Størrelse

Efter fradrag af eventuel støtte efter anden lovgivning det beløb, der overstiger 16.015 kr.

Godtgørelsen kan højst udgøre 126.684 kr.

Godtgørelse på mindre end 3.204 kr. udbetales ikke (2021 tal).

# Råderetten - almene boliger

- Lejere har efter LLA § 39 et retskrav på at foretage individuelle forbedringer af det lejede og modtage godtgørelse herfor ved fraflytning. Råderettens indhold og betingelserne for udnyttelse heraf er yderligere præciseret i Driftsbekendtgørelsens kapitel 18, jfr. LLA § 42. Der er ikke nogen positivliste som i forhold til LL § 62 a.
- Bestemmelsen omfatter kun arbejder inde i selve boligen. Der skal sondres mellem **forbedringer** og ”**andre arbejder**”, der kan være omfattet af LLA § 40, uddybet i Driftsbekendtgørelsens §§ 84-86.
- Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige; arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig.
- Lejeren har ret til økonomisk godtgørelse for den afholdte udgift til forbedringen, når lejeren flytter i henhold til LLA § 39, stk. 4-6, og Driftsbekendtgørelsens §§ 87-89. Godtgørelsen kan maksimalt andrage 126.684 kr. - forhøjet godtgørelse 184.136 kr. (2021-tal).

# Retablering ved fraflytning

- Udgangspunktet er, jf. LL § 99, stk. 2, at hvis lejereren med udlejerens samtykke efter LL § 28 har foretaget ændringer af det lejede, kan udlejereren kun kræve reetablering, når denne har taget forbehold herom, da samtykket blev givet. Ingen formkrav.
- Indenfor LLA er udgangspunktet, at udlejereren ikke kan kræve reetablering ved fraflytning af de ændringer, som der er givet samtykke til.
- Indtil 1. januar 1980 var der ingen bestemmelse i LL om forbehold for reetableringskrav. Loven angav dog heller ikke, at der kunne kræves reetablering, uden at der var taget forbehold.
- Har lejereren iværksat forbedringsarbejder mv. mod godtgørelse ved fraflytning, jf. § 62 a, stk. 1, og er disse ikke tilendebragt, kan udlejer enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve reetablering, jf. LL § 99, stk. 3.



# Tvister

- Huslejenævnet har kompetencen til at træffe afgørelser i tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter LL § 29, stk. 9, og tvister om deposita efter LL § 29, stk. 4, og 5, jfr. LL § 106, stk. 1, nr. 8.
- Det fremgår af BRL § 15, stk. 2, at en beboerrepræsentation har kompetence til at indbringe tvister om installation af hjælpemidler efter LL § 29, stk. 9 for huslejenævnet på vegne af alle lejere i ejendommen.
- Nævnet er **ikke** tillagt kompetence til at tage stilling til tvister om lejers ret til at foretage sædvanlige installationer i henhold til LL § 29, stk. 1. LL § 106 giver heller **ikke** huslejenævnet kompetence til at tage stilling til udlejers krav om sikkerhedsstillelse i henhold til LL § 29, stk. 10 - eller til tvister om lejers erstatningsansvar over for udlejer generelt.
- Huslejenævnet har kompetencen til at træffe afgørelse i tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a.
- Beboerklagenævnet har, jf. LLA § 41, kompetencen til at afgøre tvister om installationsret og råderet i henhold til LLA og Driftsbekendtgørelsens regler.



# Konklusioner

## HOVEDREGEL

- Ejeren af en fast ejendom har ejendomsretten til ejendommen og dermed også grundlæggende retten til at bestemme over, hvordan ejendommen skal se ud og indrettes. Derfor samtykkekrav til ændringer.
- Installationsret og råderet er undtagelser - derfor lovhjemmel. Bestemmelserne skal imødekomme en lejers ønske om at tilføre det lejede installationer, som lejemålet ikke har - og som udlejer ikke er forpligtet til at tilføre det lejede (medmindre det er aftalt).
- Retspraksis viser, at der, hvor tvisterne opstår, primært er relateret til udlejerens krav om sikkerhed for, at udlejer ikke lider et økonomisk tab ved at skulle acceptere lejerens installationsret. En endelig afklaring af, hvornår udlejer skal acceptere lejers ansvarsforsikring fremfor en sikkerhedsstillelse i form af depositum/bankgaranti, ville kunne imødekomme yderligere tvister.
- I forhold til råderetten kan man naturligvis diskutere, om lovgiver herved har påført udlejer en ikke proportional økonomisk byrde ved at hjemle de høje godtgørelsesbeløb, og/eller forhindrer ejeren i at disponere over ejendommen f.eks. i forhold til fremtidige moderniseringer.