

Lejeret





Lejeaftaler er blandt de mest almindelige kontraktområder, men samtidig mellem de væsentligste. Denne brochure forsøger i hovedtræk at beskrive mange af de almindelige juridiske problemer, der opstår i forbindelse med lejeaftaler. Den tager udgangspunkt i lejemål omfattet af Lejeloven. Ved konkrete tvister kan det kun anbefales at søge advokatbistand.

Brochurens emner er skrevet på baggrund af de spørgsmål, som mange lejere som udlejere står med i dagligdagen.

Læs i øvrigt mere om emnet og jura generelt på www.Retssal.dk.

Retssal.dk - juni 2002

Indholdsfortegnelse

	Side
Emne	
Adgang, Udlejers.....	5
Afståelsesret.....	6
Beboerrepræsentation.....	7
Betaling af leje.....	4
Brugsrettigheder, Lejers.....	4
Bytte.....	6
Depositum.....	3
Dusørreglen.....	3
Død, Lejers.....	7
For sen betaling.....	4
Forfaldsdag, Lejens.....	4
Fortolkning af lejeaftalen.....	5
Fremleje.....	6
Huskeseddel, Lejeaftalens.....	3
Huslejeændringer.....	5
Husorden.....	5
Indgåelse af lejeaftale.....	3
Installationsmuligheder.....	4
Konfliktløsning.....	8
Mangler ved det lejede.....	4
Regulering af depositum og forudbetalt leje.....	3
Ophævelse.....	7
Ophævelse & opsigelse.....	7
Opsigelse.....	7
Plejehjem, Lejer flytter på.....	7
Samlevers indflytningsret.....	6
Samlivsophør.....	6
Tidsbestemte lejemål.....	7
Ufravigelighed, Lejelovens.....	3
Vand og varme.....	6
Vedligeholdelse.....	3
Vedligeholdelsesarbejde.....	5
Vedligeholdelseskonto.....	4



Lejeaftalens huskeseddel

For mange lejemål gælder der formulartvang, hvorefter parterne er pålagt at bruge bestemte standard-lejekontrakter. Er der tale om et lejemål uden formulartvang, bør en lejeaftale bl.a. indeholde bestemmelser om følgende forhold:

- Størrelse af depositum og anden forudbetalt husleje samt regulering
- Vedligeholdelse – hvornår kan dette forventes at finde sted
- Oversigt over eventuelle mangler og tidspunkt for udbedring af disse
- Hvilke installationer lejer ikke må foretage
- Hvor og hvornår leje skal betales
- Lejens fulde størrelse inklusiv diverse a conto-bidrag
- Retsvirkning af manglende eller for sen betaling
- Husorden – enten som en del af lejeaftalen eller vedlagt som bilag
- Udlejers adgang til det lejede
- Varslinger for vedligeholdelsesarbejde
- Fremleje
- Afståelsesret
- Bytte
- Samleveres indflytning og rettigheder
- Beboerrepræsentanternes rettigheder og pligter

Indgåelse af lejeaftalen

I princippet stilles der ingen formkrav til lejeaftalen. Mundtlige aftaler er derfor lige så gyldige som skriftlige. Stilles der krav fra enten lejer eller udlejer skal aftalen dog indgås skriftligt. Er der ikke fastsat andet i aftalen, finder Lejelovens almindelige regler anvendelse.

Lejelovens ufravigelighed

Indenfor en lang række områder er Lejeloven ufravigelig til fordel for lejer – det som kaldes beskyttelsespræceptiv. Det betyder fx at lejer i almindelige beboelseslejemål minimum skal have 3 måneders opsigelse. Men lejeren kan grundet lovens beskyttelsesformål godt aftale sig til fx 6 måneders opsigelse.

Depositum og forudbetalt leje

Udlejer kan maksimalt opkræve hvad der svarer til et halvt års husleje i depositum og forudbetalt leje. Forudbetalingerne er derfor maksimalt tre måneders depositum og tre måneders forudbetalt leje. Det er kun den "rene" leje som kan opkræves inden indflytning. Dvs. at der ikke kan ske tillæg af fx varmeudgifter.

Depositumet står som sikkerhed for lejers forpligtelser indtil den dag, hvor fraflytning finder sted. Lejere har derfor ikke mulighed for at bo depositumet op i de sidste tre måneder af et lejeforhold. Lejeren har dog denne mulighed ved anden forudbetalt leje.

Dusørreglen

Specielt i større byer er det normalt at opkræve formidlingsgebyrer for lejemål. Efter Lejelovens §6 – den såkaldte dusørregel – anses sådanne beløb for ulovlige og kan kræves tilbagebetalt. Der kan som absolut hovedregel heller ikke kræves arbejdsaftaler e.l. for opnåelse af lejemålet. Overtrædelse kan medføre strafferetlig sanktion for udlejer eller andre som opkræver sådanne ydelser.

Vedligeholdelse

Det påhviler udlejer at holde det udlejede i forsvarlig stand. Derfor skal han sørge for at indretninger til afløb, el, gas, vand, belysning osv. er vedligeholdt og rengjort. Når det er nødvendigt, kan lejer pålægge udlejer at maling og tapetsering skal fornys.

Lejere har dog pligt til at vedligeholde og forny låse og nøgler. Er ikke andet aftalt, er dette lejers eneste vedligeholdelsesforpligtelse.

Det er dog værd at bemærke, at parterne som hovedregel har mulighed for at aftale andre vedligeholdelsesregler. Normalt modsvares sådanne af huslejenedsættelse.



Vedligeholdelseskonto

Hovedparten af alle lejemål i Danmark er pligtige til føre en vedligeholdelseskonto. Til en hvis grad kan man sige, at vedligeholdelseskontoen er lejers sikkerhed for at udlejer vil være i stand til at efterkomme nødvendige anmodninger om vedligeholdelse af fx tapet og hvidtning. Med baggrund i vedligeholdelseskontoen har lejer nemlig mulighed for at kræve en sådan vedligeholdelse. Sikkerheden opnås ved udlejers forpligtelse til at holde vedligeholdelseskontoens indtægter separat fra anden indkomst.

Mangler ved det lejede

Er ikke andet aftalt indfortolkes normalt, at lejemålet skal være i god og forsvarlig stand.

Lever lejemålet ikke op til denne standard, kan lejer kræve udbedring. Ønsker udlejer ikke at udbedre et mangelfuldt lejemål, kan lejer forlange udbedringerne selv og efterfølgende sende regningen til udlejer. I specielle situationer har lejer endvidere muligheder for at kræve erstatning ved mangelfulde lejemål. På samme måde har lejer mulighed for at kræve afslag i lejen. Er der tale om væsentlige mangler kan lejer ophæve lejemålet.

Lejers brugsrettigheder

Som lejer er man forpligtet til at behandle det lejede ordentligt. Forpligtelsen omfatter ved siden af lejemålet også trapper, kældre, udenoms-arealer osv. Det påhviler lejer at sørge for, at hans husstand og andre som gives adgang, overholder disse retningslinjer. Opstår der skader som følge af lejers handlinger er han forpligtet til at udrede disse. Det samme er tilfældet for skader forårsaget af personer, for hvilket lejer har ansvaret for.

Lejeaftalen vil som absolut hovedregel indeholde regler om hvilket formål lejemålet vil have – beboelse, erhverv eller en blanding heraf. Sådanne bestemmelser i lejeaftalen er lejer forpligtet til at overholde. Dog vil der normalt ikke være problemer i, at der i beboelseslejemål indrettes et arbejdsværelse e.l.

Anvendes det lejede til andet end aftalt, har udlejer mulighed for at ophæve lejeaftalen.

Lejers installationsmuligheder

Udgangspunktet er, at lejer ikke må foretage ændringer i det lejede uden udlejers tilladelse. Lejer skal derfor fx have udtrykkelig tilladelse til at fjerne vægge og opsætte nyt køkken.

Lejer har dog mulighed for at opsætte hvad der kan kaldes for sædvanlige installationer. Her tænkes på telefoner, komfur, vaskemaskine, tørretumbler osv. Kun hvor lejligheden ikke er i stand til at klare sådanne installationer kan udlejer modsætte sig.

Betaling af leje

En grundsætning siger, at pengeskyld er bringeskyld. Lejer er forpligtet til at betale sin husleje. Pengeinstitutter og posthuse vil normalt være fuldt gyldige indbetalingssteder. Det påhviler lejer at kunne bevise sine indbetalinger overfor udlejer. Er ikke andet aftalt betales husleje forud.

Lejens forfaldsdag

Lejens forfaldsdag vil normalt fremgå af lejekontrakten. Rammer forfaldsdag lørdag, søndag eller anden helligdag, udskydes normalt forfaldsdagen til første efterfølgende hverdag. Er forfaldsdagen fx den 1., som er en lørdag, bliver forfaldsdagen derfor mandag den 3.

For sen betaling

For sen eller manglende betaling af leje er blandt ophævelsesgrundene. Inden ophævelse kan finde sted, skal lejer modtage et brev som redegør for den manglende betaling og risikoen for den forestående udsættelse af lejemålet. Skrivelsen er et såkaldt påkrav, som anses for modtaget ved dets fremkomst. Lejer kan derfor ikke holde sig i bevidst uvidenhed om påkravets fremkomst.



Fortolkning af lejeaftalen

Også for fagfolk kan lejeaftaler være svære at tyde. Den såkaldte koncipist-regel kan dog give en hjælpende hånd. Dens grund-sætning er, at ved tvivlsomme aftalevilkår fortolkes imod affatteren – hvilket normalt vil sige udlejer. Koncipist-reglen må dog ikke anses for en sikkerhedsventil for lejer. Kun hvor der faktisk er tvivlsomme aftalevilkår vil denne kunne finde anvendelse.

Husorden

Blandt udlejers forpligtelser er at holde god ro og orden i den udlejede ejendom. Han har derfor mulighed for at lave husordner, som lejer vil være forpligtet til at følge. Ved manglende overholdelse kan der ske såvel ophævelse som opsigelse af den pågældende lejers lejemål.

Da husordenen i den grad regulerer beboernes dagligdag, åbner Lejeloven mulighed for påvirkning. Har udlejer ikke selv fastsat en husordensforskrift, kan beboerrådet vedtage retningslinjerne. Disse er lige så bindende som udlejers.

Huslejeændringer

Lejeaftaler er som hovedregel indgået under princippet om legal uopsigelighed. Princippet betyder, at der som absolut hovedregel ikke er mulighed for efterfølgende at foretage ændringer i aftalen, medmindre begge parter er enige her om. En af undtagelserne til princippet er dog ændringer i huslejen.

I denne forbindelse skelnes der mellem to forskellige former for lejemål – de regulerede og de uregulerede. Hovedparten af alle danske lejemål må anses for regulerede, da de dels ligger i regulerede kommuner og dels har et betydeligt antal beboelseslejemål. En nem måde at afgøre om et lejemål er reguleret eller ureguleret er ved at kontakte den kommunale forvaltning.

Ved ændringer i lejen bedømmes de regulerede lejemål efter Boligreguleringsloven, mens de uregulerede bedømmes efter Lejelovens bestemmelser.

For de uregulerede lejemål gælder, at forhøjelse tidligst kan finde sted 2 år efter lejeaftalens indgåelse og herefter med mindst 2 års mellemrum. Ved uopsigelige lejemål kan forhøjelser kun ske hvor der er taget forbehold her om. En forudsætning for forhøjelse er, at lejen er væsentlig mindre end det lejedes værdi. Grænsen sættes normalt til mellem 10 og 15%. Ved det lejedes værdi forstås en leje, som er almindeligt gældende i kvarteret for tilsvarende hus og husrum, når beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, vedligeholdelsesstand osv. tages i betragtning.

På trods af det sjældent sker i praksis, kan lejere have mulighed for at kræve huslejenedsættelse. Huslejenedsættelse kan fx komme på tale i de situationer, hvor det lejede falder i værdi eller hvor der sker nedsættelse af de på ejendommen hvilende skatter og afgifter.

Varslinger af huslejestigninger kan først foretages efter udsendelse af formgyldige varslings-skrivelser.

Regulering af depositum og forudbetalt leje Ved huslejestigninger opstår spørgsmålet, om der skal ske en tilsvarende stigning i depositum og anden forudbetalt leje.

Spørgsmålet er omdiskuteret og kan ikke antages at være endeligt afgjort. Udgangspunktet er dog, at udlejer har krav på en forholdsmæssig stigning i disse beløb, som opkræves over det antal måneder depositumet svarede til.

Udlejers adgang til det lejede

Medmindre andet er aftalt, har udlejer ikke ret til at have nøgle til lejemålet. Derfor kan adgang kun ske med lejers tilladelse, medmindre der er tale om uopsætteligt vedligeholdelsesarbejde – fx et sprunget vandrør.

Vedligeholdelsesarbejde

Medmindre der er tale om strengt påkrævet vedligeholdelsesarbejde, skal lejer have varsling enten 6 eller 12 uger i forvejen alt afhængig af arbejdets indgribende karakter. Det påhviler udlejer at tage mest muligt hensyn til lejerne i forbindelse med arbejdets udførelse.



Lejere kan som absolut hovedregel ikke nægte udlejer adgang til at foretage vedligeholdelsesarbejde. Nægtelse er ophævelsesgrund.

Vand og varme

Normalt leveres varmen fra et fjernvarmeverk, hvilket betyder at hele regningen skal med i varmeregnskabet. Udgifterne hertil skal normalt køber uafhængig af huslejen. Det samme er sædvanligvis gældende for det vand der leveres fra vandværkerne.

Udlejer kan kræve, at udgifter til vand og varme betales a conto. Beløbet skal i så fald betales i lige store rater og opkræves sammen med huslejen. Den samlede opgørelse sker ved regnskabsårets udløb, som normalt strækker sig over en 12 måneders periode.

Fremleje

Det almindelige udgangspunkt er, at lejer ikke kan overlade det lejede til andre. Fremleje er dog en af undtagelserne hertil, da lejer i forbindelse med fx bortrejse i en periode på op til 2 år kan overlade lejemålet til andre. Fremlejetager overtager i denne fremlejeperiode det lejede under samme rettigheder og pligter som lejer selv.

Fremleje fritager ikke lejer for sine forpligtelser overfor udlejer. Lejer kan derfor forpligtes til at erstatte tab som følge af fremlejetagers adfærd.

Aftaler om fremleje for nyere lejemål skal være skriftlige, men der ud over gælder der kun ganske få formkrav.

Udlejer vil normalt være forpligtet til at efterkomme et sagligt ønske om fremleje.

Bytte

Efter tre års beboelse åbner Lejeloven mulighed for at beboeren kan bytte sit gældende lejemål med et andet. En række forudsætninger skal være opfyldte før bytte retmæssigt kan finde sted. Af de mest almindelige kan nævnes, at medlemmerne af den nye lejers husstand ikke må overstige lejemålets antal rum.

Udlejer kan bl.a. modsætte sig bytte, hvis der er tale om en mindre ejendom. Han kan ligeledes modsætte sig bytte hvis der foreligger rimelig grund – eksempelvis hvor den nye lejer tidligere har beboet og misligholdt et lejemål i samme udlejnings-ejendom eller hvor den nye lejer på tilsvarende måde har misligholdt andre lejemål.

Afståelsesret

Lejer har som absolut udgangspunkt ikke mulighed for at afstå sit lejemål til andre. I beboelseslejemål er eneste reelle mulighed aftale med udlejer.

Ved afståelse udtræder den oprindelige lejer af lejeforholdet, som i stedet overtages af den nye lejer. Denne indtræder i den oprindelige lejers rettigheder og forpligtelser.

Samlevers indflytningsret

Det almindelige udgangspunkt er, at en lejer har mulighed for at lade en samlever flytte ind. Udlejer kan dog modsætte sig en sådan indflytning, hvis der fx bliver flere personer end antal rum, eller hvor udlejer har reelle grunde til at modsætte sig indflytning. Hovedsageligt vil det være i situationer hvor samleveren tidligere har beboet og misligholdt et tilsvarende lejemål.

Samlivsophør

Ophæves et samliv som har bestået i minimum 2 år, kan samleverne normalt selv afgøre hvem der skal fortsætte lejemålet. Kan der ikke opnås enighed mellem parterne, sker afgørelsen ved domstolene. Her foretages en generel behovsvurdering.

Normalt er det uden betydning, om kun den ene samlever står på lejekontrakten.



Lejers død

Afgår lejer ved døden har dennes ægtefælle ret til at fortsætte lejemålet. Et husstandsmedlem som i minimum 2 år har haft fælles husstand med afdøde, har ret til under visse forudsætninger at fortsætte lejemålet. Den væsentligste forudsætning er formentlig, at afdøde ikke havde en ægtefælle ved sin død.

Lejer flytter på plejehjem

Flytter lejer grundet alder eller sygdom på plejehjem, beskyttet bolig e.l. har en eventuel ægtefælle ret til at fortsætte lejemålet. Det samme er tilfældet for ugifte husstandsmedlemmer, hvis de har haft fælles husstand minimum 2 år før flytningen og lejer er ugift.

Ophævelse & opsigelse - virkning

Ophævelse er hårdeste misligholdelsesbeføjelse og kan medføre nærmest omgående fraflytning. Ved ophævelse fås en frist på normalt 3 måneder.

Opsigelse

Har lejeaftalen ikke taget stilling til længden af lejers opsigelsesfrist vil den for nyere lejemål være 3 måneder fra den første hverdag i måneden. For visse enkeltværelser er fristen dog en måned. Lejers ægtefælle skal give samtykke til ophævelsen, hvis lejemålet tjener som familiens bolig.

Har flere lejere indgået lejeaftalen sammen, skal de normalt alle godkende en opsigelse. Lejelovens bestemmelser giver lejere en lang række rettigheder – bl.a. den almindelige 3 måneders opsigelsesfrist. For visse enkeltværelser er fristen, som nævnt, dog kun en måned.

De mest almindelige situationer hvor udlejer kan opsigte lejere er hvor udlejer selv ønsker at benytte det lejede, hvor lejer ikke iagttager god ro og orden og hvor andre væsentlige grunde berettiger opsigelse.

Ophævelse

Lejer kan ophæve lejemålet hvis der foreligger misligholdelse fra udlejer. Det vil normalt sige hvor der foreligger et mangelfuldt lejemål.

Udlejer kan kun hæve en lejeaftale, hvis der foreligger misligholdelse på en af de måder som står opført i Lejelovens §93. Det være sig ved manglende betaling af pligtige pengeydelse, andet brug end aftalt, modsættelse af berettiget ønske om adgang til det lejede, utidig fraflytning uden aftale, vanrøgt, overladelse af lejemålet til uberettigede personer, manglende overholdelse af god skik og orden, ulovlige besøg, manglende overholdelse af lovlig arbejdsforpligtelse og anden form for væsentlig misligholdelse. For at en ophævelse kan få retsvirkning efter sit indhold, skal den opfylde visse formkrav. Disse er bl.a. at lejer normalt skal gives en advarsel om forestående ophævelse, hvis specificerede forhold ikke bringes i orden.

Tidsbestemte lejeaftaler

Er det i en lejeaftale aftalt, at den bortfalder på et bestemt tidspunkt sker ophøret uden yderligere meddelelser mellem parterne. Som udgangspunkt kan alle lejemål tidsbegrænses.

I et tidsbestemt lejemål kan der ikke ske opsigelse, medmindre dette er aftalt. Ophævelse kan finde sted efter de almindelige regler.

Lejer kan i særlige situationer få boligrettens ord for, at en tidsbegrænsning skal tilsidesættes. Det kan fx ske hvor lejerens erhverv er knyttet til lejemålet.

Beboerrepræsentation

I ejendomme med minimum 6 beboelseslejemål har lejerne mulighed for at oprette beboerrepræsentation. Ud over de ordinære beboermøder kan beboernes repræsentanter til en vis grad øve indflydelse på ejendommens daglige drift. Bl.a. har repræsentanterne krav på underretning om ansættelse af funktionærer, de kan udarbejde husorden og kan kræve høring inden eventuelle huslejestigninger.



Konfliktløsning

Lejeretten opererer med flere forskellige konfliktløsningsinstitutioner. Dels de normale domstole, men også specielle lejeretlige organer.

Huslejenævnet behandler sager om lejemål, som er omfattet af Boligreguleringslovens kapitel 2-5, hvilket i praksis vil sige spørgsmål om huslejestigninger.

Boligretten er den lokale byret, som behandler sager om lejemål omfattet af Lejeloven. Endvidere tager Boligretten sig af sager om erhvervslejemål.

Boligklagenævnet er anvendeligt fx hvor lejere eller andre personer denne er ansvarlig for har optrådt voldeligt, truende eller på anden måde støjende. Et andet af de områder Boligklagenævnet beskæftiger sig med er, hvor beboerne kræver udlejer forpligtet til at foretage sikkerhedsforanstaltninger opsat - såsom dørtelefon.