# Retsvirkninger af succession i boliglejeret

Sanne Kyndi Jensen
2009-2768
Aalborg Universitet
Vejleder: Louise Faber

# Indholdsfortegnelse


1. Indledning ..... 4
   1.1 Problemformulering ..... 4
   1.2 Struktur ..... 4
2. Metode ..... 5
   2.1 Ophørte loves forarbejders retskildemæssige værdi ..... 5
3. Successionsberettigede iht. lejeloven ..... 6
   3.1 Begrebet succession ..... 6
   3.2 Ægtefæller ..... 6
      3.2.1 Indsættelse af adgang til succession 1919 ..... 6
      3.2.2 Udvidelse af adgangen til succession i 1934 ..... 7
      3.2.3 Adgang til succession for ægtefællen ved lejers flytning til plejehjem eller lignende ..... 7
      3.2.4 Revision af lejeloven i 1979 ..... 8
      3.2.5 Begrebet ægtefælle ..... 8
         3.2.5.1 Ægtefællen dør inden skilsmissen ..... 9
         3.2.5.2 Ægtefællen dør under ankesagen ..... 10
   3.3 Fælles husstand ..... 11
      3.3.1 Adgang til succession for børn ..... 11
      3.3.2 Udvidelse af kredsen af successionsberettigede ..... 11
      3.3.3 Succession for børn mv. forsvinder ..... 12
      3.3.4 Adgang til succession ved dødsfald og samlivsophævelse ..... 12
      3.3.5 Ændring af den tidsmæssige udstrækning ..... 13
      3.3.6 Begrebet "fælles husstand" og den tidsmæssige udstrækning ..... 13
         3.3.6.1 Praksis om begrebet i § 75 ..... 14
         3.3.6.2 Praksis om begrebet i § 77a ..... 15
         3.3.6.3 Husstandskriteriet ..... 16
         3.3.6.4 Retspolitiske betragtninger om husstandskriteriet ..... 18
         3.3.6.5 Lokalitet og den tidsmæssige udstrækning ..... 19
4. Retsvirkninger af succession ..... 21
   4.1 Hæftelse ved succession ..... 21
      4.1.1 Meddelelse om succession ..... 21
         4.1.1.1 Krav til meddelelsen ..... 22
         4.1.1.2 Manglende meddelelse ..... 22
      4.1.2 Indtrædende lejers hæftelse ..... 23
         4.1.2.1 Leje ..... 23

4.1.2.2 Forbrug ..... 24
4.1.2.3 Istandsættelse ..... 24
4.1.3 Tidligere lejers hæftelse ..... 25
4.1.3.1 Leje ..... 25
4.1.3.2 Forbrug ..... 25
4.1.3.3 Istandsættelse ..... 26
4.2 Udlejers mulighed for at opkræve administrationsgebyr og lignende af lejer ..... 28
4.2.1 Ulovlig dusør ..... 28
4.2.1.1 Retspraksis og lejekontrakter ..... 29
5. Konklusion ..... 32
6. Summary ..... 34
7. Litteraturliste ..... 35
7.1 Bøger ..... 35
7.2 Artikler ..... 35
7.3 Domme ..... 35

# 1. Indledning

En ret til et boliglejemål er som udgangspunkt en personlig ret for lejer. Det er ligeledes en pligt, idet lejer forpligter sig til at betale leje for lejemålet. Lejer har som udgangspunkt ikke adgang til at overlade til andre uden udlejers samtykke.[1] Udgangspunktet bliver dog fraveget i flere bestemmelser i lejeloven. Lejer har f.eks. ret til at overlade brugen af det lejede til medlemmer af sin husstand, jf. lejelovens § 26, stk. 2, og lejer har ret til at fremleje, jf. lejelovens §§ 69-70.

Lejers ægtefælle eller lejers husstandsmedlem har desuden mulighed for at succedere i lejeforholdet ved en successionsberettigende begivenhed, jf. lejelovens §§ 75-78. Dette være sig ved død, fraflytning til plejehjem, ældrebolig eller lign., separation, skilsmisse eller omstødelse, samlivsophør, eller hvis ægtefællen forlades af lejer.

Udlejers retsforhold med én lejer, kan således, uden udlejer kan modsætte sig det, blive til et retsforhold på samme betingelser med en anden lejer. Når én lejer indtræder, og en anden udtræder, opstår der en hæftelsesproblematik i forhold til udlejer.

Dette speciale vil omhandle de retsvirkninger en succession på lejersiden medfører for den indtrædende lejer og den tidligere lejer, som udtræder. Ved undersøgelse af specialets problemstilling, er det forudsat, at det lejeforhold der er indgået mellem parterne er gyldigt og uomtvisteligt.

## 1.1 Problemformulering

I dette speciale fokuseres der på retsvirkningerne af succession, både med fokus på indtrædende lejer og med fokus på tidligere lejer. Der lægges særligt vægt på hæftelsesproblematikken, hvor lejerne i lejeforholdet med udlejer kan hæfte for tre poster: Lejebetaling, forbrug og istandsættelse. Den indtrædende lejer indtræder i alle rettigheder og forpligtelser, hvorfor lejer fra udlejer kan blive mødt med krav om administrationsgebyr og lignende, hjemlet i lejekontrakten. Udlejers adgang til at opkræve sådanne gebyrer analyseres.

## 1.2 Struktur

I kapitel 3 gennemgås de successionsberettigede i henhold til lejeloven. Herunder inddrages den historiske baggrund for indførelse af de forskellige successionsberettigende bestemmelser, både ved succession for ægtefæller og succession for husstandsmedlemmer. De retlige standarder ægtefælle og fælles husstand gennemgås og diskuteres ligeledes i dette kapitel. Gennemgangen og diskussionen er nødvendig for, at afgøre hvornår disse persongrupper kan succedere.

Når der succederes i et lejeforhold, opstår der hæftelsesproblematikker i forhold til leje, forbrug og istandsættelse. Den indtrædende lejer indtræder i alle rettigheder og pligter i lejeforholdet. I kapitel 4 bliver retsvirkningerne af succession derfor gennemgået og diskuteret, herunder indtrædende og tidligere lejers hæftelse. Udlejers mulighed for at kræve administrationsgebyr og lignende af lejer undersøges ligeledes.

I kapitel 5 indeholder en konklusion på specialets problemformulering.

[1] Tilsvarende Louise Faber: Afståelsesret s. 70-71.

# 2. Metode

Den anvendte metode i dette speciale, er den retsdogmatiske metode, dog med et enkelt retspolitisk indslag. I retsdogmatikken søges gældende ret fastlagt. Udgangspunktet er derfor loven og dens ordlyd. Eftersom dette er et lejeretligt speciale, er lejeloven den væsentligste lov i specialet.

Loven fortolkes gennem retspraksis, hvorfor retspraksis anvendes for at belyse anvendelsen af lovens bestemmelser, og hvilken fortolkning de er tillagt af domstolene.

Såfremt retspraksis giver anledning til tvivl og spørgsmål, eller der ikke findes retspraksis på området, anvendes forarbejder som fortolkningsbidrag, for at fastslå lovgivers intention med den givne bestemmelse. Forarbejderne medvirker således til en bedre forståelse af lovgivers hensigt.

Der anvendes ligeledes lejekontrakter, for at synliggøre emnets relevans og bidrage til relevante virkelighedstro eksempler. Lejekontrakterne inddrages med henblik på afklaring af problemstillingen, der vedrører om udlejer har mulighed for at opkræve administrationsgebyr og lignende af lejer.

## 2.1 Ophørte loves forarbejders retskildemæssige værdi

Forarbejder til en ophørt lov, kan stadig have retskildemæssig værdi. Forarbejderne angiver ofte lovgivers hensigt med indførslen af bestemmelsen, og hvilke områder bestemmelsen kan anvendes på.
Kriterierne for at de stadig kan tillægges retskildemæssig værdi er dog, at bestemmelsen forarbejderne omhandler stadig er at finde i loven. Såfremt bestemmelsen fjernes, og en tilsvarende indføres nogen tid efter, er det forarbejderne til den nyere bestemmelse der som udgangspunkt tillægges vægt, idet lovgivers intention typisk har ændret sig siden den tidligere bestemmelse. Hvis forarbejderne henviser til de tidligere forarbejder, skal de tidligere forarbejder dog naturligvis tillægges vægt. Hvor jeg anvender ophævede loves forarbejder i dette speciale, vil jeg konkret anføre, om og hvorfor forarbejderne kan anvendes som et fortolkningsbidrag til lovens ordlyd i dag.

# 3. Successionsberettigede iht. lejeloven

## 3.1 Begrebet succession

Den retlige standard "fortsætte", som anvendes i lejelovens §§ 75, 77, 77a og 78, defineres som retten til at indtræde i det bestående lejemål på uændrede vilkår for indtrædende lejer.[2]

Begrebet succession indbefatter således indtrædelse og fortsættelse af rettigheder og pligter ved lejerskifte.[3] Succession forstås som indtrædende lejers forsættelse i lejemålet, uden udarbejdelse af ny lejekontrakt og hvorfor pligter og rettigheder overfor udlejer er uændrede.

Retten til at succedere opstår ved de successionsberettigede begivenheder, som er defineret i Lejelovens §§ 75-78. Årsagen kan f.eks. være lejers død, hvor ægtefællen eller et fælles husstandsmedlem er tillagt successionsadgang efter afdøde, jf. lejelovens § 75.

I lejeloven er succession hjemlet i det tolvte kapitel – "Brugsrettens overgang til andre (fremleje, bytte mv.)".

I dette kapitel belyses det, hvilke personer der er successionsberettigede til boliglejemål i henhold til lejeloven.

## 3.2 Ægtefæller

### 3.2.1 Indsættelse af adgang til succession 1919

Adgangen til succession for ægtefæller blev indført med lov nr. 598 af 31. oktober 1919 i dennes § 8D.[4] Der blev herigennem givet adgang til, at et huslejenævn kunne fastsætte en successionsret for den ene ægtefælle. Dette kunne ske i det tilfælde af den anden ægtefælle afgik ved døden, eller i tilfælde af ægteskabets opløsning ved separation eller skilsmisse, hvor lejer, underforstået manden, ikke agtede at fortsætte lejemålet. [5]

Bestemmelsens indhold svarer til lejelovens § 75, stk. 1, samt lejelovens § 77. Det var dog ikke en givet ret for lejeren, men en ret lejeren kunne tillægges af huslejenævnet. Ved ægtefællens død, kunne der dog kun gives tilladelse til succession, såfremt det var manden der døde, og enken hensad i uskiftet bo.[6]

Ifølge bemærkningerne til lovforslaget blev § 8D indsat i lov om fastsættelse af husleje på baggrund af et forslag fremsat af Boligkommissionen.

Boligkommissionen udtalte i forbindelse med fremsættelse af forslaget, at *"under de nuværende vanskelige Forhold vil det ofte med rette føles som en Ubillighed, at en Lejers Enke*

---

[2] Tilsvarende Halfdan Krag Jespersen: Karnov Leje- og boliglove 2013, note 606 til lejelovens § 75.
[3] Tilsvarende anvendelse af ordet *succession*: TBB1998.218B, Anne Louise Husen og Tove Flygare: Brugsrettens overgang og lejemålets ophør, s. 315. Louise Faber: Afståelsesret, s. 163f. Niels Gesner: Erhvervslejeret s. 147f., Sys Rovsing Koch, Flemming Sorth: TBB2001.137.
[4] Lov nr. 598 af 31. oktober 1919 var en forlængelse af tidligere huslejelove, hvorfor den også kaldes den femte huslejelov.
[5] Bestemmelsens fulde ordlyd: *"Naar et Lejeforhold ophører paa Grund af Dødsfald eller Opløsning af Ægteskab, skal Nævnet efter Begæring være berettiget til at fastsætte, at Lejemålet skal fortsættes med Lejerens efterlevende Ægtefælle eller Børn - forsaavidt de paagældende havde Husstand sammen med den afdøde - eller en Lejers fraseparerede eller fraskilte Ægtefælle, forsaavidt Lejeren ikke selv agter at fortsætte Lejemålet."*
[6] Bemærkninger til lovforslag nr. 44 af 1935-36, blad nr. 73, s. 33 anden spalte.

*eller Børn maa finde sig i, at Lejeforholdet ophører, fordi Lejeren afgaar ved Døden, naar de paagældende førte Husstand sammen med Lejeren..."*[7]

Boligkommissionen fandt således, at der var et beskyttelseshensyn at tage til lejers ægtefælle, som vejede tungere end hensyn til udlejers disposition over lejemålet. Et beskyttelseshensyn der begrundes i "de nuværende vanskelige forhold", hvilket refererer til boligmanglen efter 1. verdenskrig.[8]

Grundet forarbejdernes alder og den givne situation, der førte til indsættelse af successionsadgangen, har forarbejderne en begrænset fortolkningsmæssig værdi i dag.

### 3.2.2 Udvidelse af adgangen til succession i 1934

I juni 1934 nedsatte Indenrigsministeriet et udvalg med det formål, *"at udarbejde et Lovforslag indeholdende mere almindelige Regler om Retsforholdet mellem Ejer og Lejer ved udleje af Beboelseslejligheder..."*[9]. Lovforslaget udarbejdet af udvalget udmøntede sig i 1937 til lov om leje, hvori lovens § 65, stk. 2, udvider beskyttelsen for ægtefællers boliglejemål med forskellige tiltag.[10]

Først og fremmest udvides successionsmuligheden til en ret for ægtefællen, der indtræder i lejeforholdet, i stedet for en ret der først indtræder når et huslejenævn har truffet afgørelse. Retten modificeres dog af, at udlejer kan modsætte sig successionen, hvis han har "vægtige grunde" til dette, jf. lov om leje af 1937 § 65, stk. 1.

Successionsmuligheden udvides ligeledes til at gælde, hvis den ene ægtefælle har forladt det fælles hjem, jf. § 65, stk. 2. Denne bestemmelse er en tidlig pendant til den nugældende lejelovs § 78, hvorefter ægtefællen har ret til at fortsætte lejemålet efter reglen i lejelovens § 75, stk. 1. Forskellen på den dagældende og den nugældende bestemmelse består i, at udlejer efter nugældende bestemmelse ikke kan angive vægtige grunde, som medfører at ægtefællen ikke kan fortsætte lejemålet. Udvidelsen blev i forarbejderne begrundet med at det ikke burde have afgørende betydning hvorvidt ægtefællerne var blevet skilt, eller en af ægtefællerne var blevet forladt.[11]

På trods af lovens høje alder er forarbejderne til den stadig anvendelige som fortolkningsbidrag i et vist omfang. De angiver motiverne til en udvidelse af successionsbegivenhederne til at omfatte blandt andet en forladt ægtefælle. Dette fortolkningsbidrag har fundet anvendelse vedrørende den i pkt. 3.2.5 anførte afvejning af hvorvidt en frasepareret ægtefælle har ret til lejemålet, hvis ægtefællen, der bor i lejemålet, dør.

### 3.2.3 Adgang til succession for ægtefællen ved lejers flytning til plejehjem eller lignende

Ægtefællernes adgang til succession i boliglejemål blev udvidet, med lov nr. 82 af 19. marts 1975. Herigennem blev der givet adgang til, at ægtefællen kan fortsætte lejemålet, hvis lejer flytter på plejehjem eller lignende.

---

[7] Forslag til lov om fastsættelse af husleje, fremsat i Landstinget d. 8. oktober 1919, bilag 2.
[8] Aage Hoffmann og Jeanne Bau-Madsen, I skyggen af 1. verdenskrig, s. 16f.
[9] Bemærkninger til lovforslag nr. 44 af 1935-36, blad nr. 73, s. 15 øverst.
[10] Lov nr. 54 af 23. marts 1937.
[11] Bemærkninger til lovforslag nr. 44 af 3. januar 1936, s. 33, 2. spalte.

Det angives i forarbejderne, at baggrunden for tilføjelsen af flytning til plejehjem eller lignende er, *"at overtagelse kun kan ske ved lejers død og ikke, når lejeren flytter på plejehjem el. lign., har i mange tilfælde virket urimeligt hårdt."*

Eftersom dette er den oprindelige bestemmelse, som omhandler ægtefællens ret til succession ved lejers flytning til plejehjem eller lignende, er forarbejderne til denne stadig aktuelle som fortolkningsbidrag.

Adgangen til succession ved ægtefællens flytning til plejehjem eller lignende, er udvidet adskillige gange siden 1975. Bestemmelsen er nu meget omfattende, med krydshenvisninger til andre love, samt forskellige boligmuligheder. "*Eller lignende*" fremgår dog stadig af lovteksten, hvorfor bestemmelsen ikke kan anses for at være udtømmende. Såfremt lejer flytter til en bolig, som ikke kan antages at falde ind under anvendelsesområdet for lejelovens § 76, må lejelovens § 78 i stedet kunne anvendes, idet ægtefællen i så fald må kunne anses for forladt. [12]

### 3.2.4 Revision af lejeloven i 1979

Lejeloven blev revideret i 1979, og fik ved revisionen nogenlunde den udformning den har i dag.

Med revisionen blev adgangen for udlejer til at modsætte sig succession, hvis vægtige grunde talte herfor, afskaffet, da ordlyden, som fandtes i alle successions- og overtagelsesbestemmelserne, ikke havde givet anledning til retspraksis siden 1937.[13]

Successionsbegivenhederne blev ligeledes delt ud på flere paragraffer ved lovens vedtagelse, således hver paragraf omhandler én, eller en beslægtet gruppe af begivenheder, som giver adgang til succession. Dette er ikke begrundet i bemærkningerne, men er formentlig gjort for at gøre lejeloven mere overskuelig og lettere tilgængelig. Successionsbegivenhederne blev delt op i død § 75, fraflytning til plejehjem § 76, separation, skilsmisse eller omstødelse § 77, og forladt ægtefælle § 78.

### 3.2.5 Begrebet ægtefælle

Begrebet ægtefælle er en retlig standard, der i henhold til retspraksis om lejeloven ikke kræver fysisk samliv eller fælles bopæl, jf. U.1994.223Ø. I U.1994.223Ø blev ægteskabet indgået få uger inden mandens død, enken aldrig havde boet i lejligheden. Ægteskabet blev alene indgået for at sikre enken økonomisk, da enken gennem ægteskabet opnåede ret til at succedere efter lejer. Det er en betingelse for at opfylde kravet om at være ægtefælle, at ægteskabet er en realitet, jf. GD 1992.9Ø. I dommen døde lejer to uger inden et planlagt ægteskab med sin samleverske igennem halvandet år, hvorfor samleversken ikke kunne succedere.

Der er i den lejeretlige teori diskussion om, hvorvidt lejers ægtefælle har ret til succession i perioden mellem separationsbevillingen og endelig skilsmisse efter LL § 75, stk. 1, dvs. hvis lejer dør inden endelig skilsmisse.[14]
Problemstillingen opstår idet ægtefællerne, for at opnå separationsbevilling, skal have truffet

---

[12] Tilsvarende: Louise Faber i TFA 2013.415, afsnit 2.2.
[13] Lovforslag nr. L 141, Folketinget 1978-1979, Blad nr. 370, s. 32. De omhandlede bestemmelser er lov nr. 82 af 19. marts 1975, §§61-62.
[14] Louise Faber i TFA 2014.102. Anne Louise Husen og Tove Flygare i Lejemålets ophør og brugsrettens overgang s. 518.

afgørelse om hvem der skal overtage lejemålet og meddelt dette til udlejer. De skal have truffet afgørelse vedrørende lejemålet, da parterne skal have ophævet samlivet for at blive separeret, jf. ægteskabslovens § 31, modsætningsvist. For at opnå separationsbevilling, skal ægtefællerne derfor nå til enighed om hvem, der skal fortsætte lejemålet, jf. ægteskabslovens § 55, stk. 1, jf. § 42, stk. 1. Alternativt skal spørgsmålet optages til dom, inden separationsbevillingen kan udstedes, jf. ægteskabslovens § 37.

Såfremt ægtefællen, der har opnået ret til lejemålet, afgår ved døden efter opnåelse af separationsbevilling, er spørgsmålet hvorvidt den efterlevende ægtefælle, har ret til at succedere efter den afdøde ægtefælle.

Problematikken kan opdeles i to. En situation hvor ægtefællen, der har opnået retten til lejemålet, afgår ved døden. En anden situation, hvor en ægtefælle har opnået retten til lejemålet, men hvor denne dom er blevet anket, og ægtefællen med retten til lejemålet afgår ved døden under ankesagen.

#### *3.2.5.1 Ægtefællen dør inden skilsmissen*

Lovteksten og forarbejderne omtaler ikke problematikken, som derfor må afklares ved en fortolkning af, om separation medfører, at parterne ikke længere anses som ægtefæller.

Begrebet ægtefæller i familieretligt henseende anvendes på to personer af forskelligt køn eller to personer af samme køn, som har indgået ægteskab, jf. ægteskabsloven § 1.

I familieretten suspenderes de fleste af ægteskabets retsvirkninger ved separation. Det være sig formuefællesskabet, jf. retsvirkningslovens § 16, stk. 2, den gensidige forsørgelsespligt, jf. retsvirkningslovens § 2 modsætningsvist, og arveretten, jf. arvelovens § 49. Der har derfor været diskussion i teorien om, hvorvidt ægtefællen, som ikke har fået lejemålet ved separationsbevillingen, er berettiget til dette såfremt ægtefællen, som fik lejemålet, dør inden en eventuel skilsmisse. Det skal således afklares, om parterne efter en separationsbevilling anses for ægtefæller, med de rettigheder der tilkommer den efter lejelovgivningen, helt frem til skilsmissen.

Anne Louise Husen og Tove Flygare mener i Lejemålets ophør og brugsrettens overgang s. 518, at beskyttelsen i § 75 ophører ved separation. Til støtte herfor anfører de VLT.1944.114H.

VLT.1944.114H: En hustru (H) og hendes mand (M) blev separeret. Det var M's lejlighed, men det blev i forbindelse med separationen aftalt at H's skulle overtage den, hvilket blev godkendt af udlejer. M flyttede derefter ud af lejligheden. H blev syg, og indlagt på sygehus, under hvilket ophold hun fik daglige besøg af M. Før H afgik ved døden på sygehuset, havde H og M drøftet en ophævelse af separationen. Separationen blev derfor anset for bortfaldet, hvorfor M igen kunne indtræde i lejemålet efter § 75.

Den ovenfor refererede dom giver ikke en løsning på, hvorvidt der er adgang til at succedere i separationsperioden, hvis ægtefællen dør. I dette tilfælde var der truffet aftale om lejligheden, hvilket var meddelt udlejer. Separationen blev dog ophævet, hvorfor dommen ikke kan anses for et præjudikat for en situation, hvor separationen ikke er ophørt.

Lejelovens bestemmelser om succession for ægtefæller har siden indførslen af adgangen til denne ved lov nr. 598 af 31. oktober 1919 i § 8D, haft til formål at beskytte ægtefællens ret til lejemålet ved nærmere bestemte successionsberettigede begivenheder. Lovgiver har i de

efterfølgende år udvidet succession for ægtefæller til at omfatte flere begivenheder, se ovenfor pkt. 3.2.1-3.2.4.

Ordlyden af lejelovens § 77, 1. pkt., som omhandler succession ved separation, skilsmisse og omstødelse, udelukker ikke anvendelse af lejelovens § 75, stk. 1, såfremt ægtefællen afgår ved døden efter separationsbevilling eller dom. Hvis et ægtepar går fra hinanden uden at blive separeret, eller en af ægtefællerne flytter inden de har opnået en separationsbevilling, har den ægtefælle der er blevet i lejemålet mulighed for at succedere som forladt ægtefælle, jf. lejelovens § 78. Såfremt den ægtefælle, der bibeholdte sin bopæl i lejemålet afgår ved døden, har den fraflyttende ægtefælle krav på at succedere i lejemålet efter afdøde, jf. lejelovens § 75, stk. 1. Hvis retsstillingen er således, at en separeret ægtefælle ikke vil have ret til at succedere i lejemålet efter ægtefællens død, vil retstilstanden være forskellig alt efter om ægtefællerne er separeret eller om ægtefællen er forladt. Dette vil stride mod formålet med lejelovens § 78, som oprindeligt blev indsat i lov om leje af 1937 § 65, stk. 2.[15] Udvidelsen blev i forarbejderne begrundet med, at det ikke burde have afgørende betydning om ægtefællerne var blevet separeret eller skilt eller om en ægtefælle var blevet forladt.[16] Det har således ikke været formålet med indførslen af successionsadgangen for den forladte ægtefælle, at give denne en bedre retsstilling end en separeret ægtefælle, hvilket vil være tilfældet, såfremt en separeret ægtefælle ikke har adgang til at succedere efter ægtefællens død.

Grundet ordlyden i lejelovens § 77, 1. pkt., ikke er til hinder for succession ved dødsfald efter separationsbevillingen, formålet med lejelovens § 78 ikke har været at give forladte ægtefæller bedre retsstilling end separerede, og ægteskabet som sådant opløses først endeligt ved skilsmisse, må parterne anses for ægtefæller i lejeretlighenseende indtil endelig skilsmisse. Dette medfører, at lejelovens § 75, stk. 1, er anvendelig, såfremt en den ægtefælle, der er blevet tildelt lejemålet, afgår ved døden inden skilsmissen.[17]

#### *3.2.5.2 Ægtefællen dør under ankesagen*

Der kan opstå den situation, at sagen om retten til lejemålet er afgjort ved dom, og denne dom ankes. Såfremt ægtefællen, der i første instans blev tilkendt lejemålet, afgår ved døden inden ankesagen, har den anden ægtefælle ingen modpart mere. Situationen forelå i U.1990.823Ø.

U.1990.823Ø: Retten til det fælles lejemål, blev tillagt hustruen, som var alvorligt syg. Hustruen afgik ved døden tre dage efter domsafsigelsen. Manden ankede sagen. Det fremgik af ankestævningen, at afdødes livsarvinger, jf. boligforeningens vedtægter, var berettiget til at overtage lejemålet efter afdøde.
Landsretten udtalte, at *"det følger af retsplejelovens § 455, stk. 2, at anken af en ægteskabssag ikke kan gennemføres efter den enes død, selv om anken alene vedrører lejemålet med hensyn til ægtefællernes hidtidige bolig, hvorfor ankesagen hæves."*

Retsplejelovens § 455, stk. 2, var således til hinder for, at Landsretten kunne træffe afgørelse om retten til lejemålet.[18]

På trods af at Landsretten ikke kunne træffe afgørelse, må det faktum at retten til lejemålet var blevet anket, ikke adskille situationen nævneværdigt fra den i pkt. 3.2.5.1 anførte situation. Ægtefællen afgår ved døden inden skilsmissen. Lejelovens § 75, stk. 1, er præceptiv,

---

[15] Lov nr. 54 af 23. marts 1937.
[16] Bemærkninger til lovforslag nr. 44 af 1935-36, blad nr. 73, s. 33 anden spalte.
[17] Af samme opfattelse Louise Faber i TFA2014.102: Ægtefællens ret til lejemålet ved separation. Svend Danielsen mener i TBB2001.81, at det forekommer rimeligt at lejelovens § 75, stk. 1, kan anvendes i situationen.
[18] Tilsvarende Louise Faber i TFA 2014.102 pkt. 3.1.2.

jf. lejelovens § 79. En bestemmelse udarbejdet af boligforeningen, som anført i ankestævningen, må således være subsidiær i forhold til retten til at succedere efter lejelovens § 75, stk. 1. Eftersom det ovenfor i pkt. 3.2.5.1 er konkluderet, at beskyttelsen efter lejelovens § 75, stk. 1, vedbliver indtil endelig skilsmisse, må manden i denne sag kunne få tillagt lejemålet efter lejelovens § 75, stk. 1.

## 3.3 Fælles husstand

Såfremt der ikke er en ægtefælle, der kan succedere efter lejer, kan retten til succession tilfalde personer, som har haft fælles husstand med lejer.

### 3.3.1 Adgang til succession for børn

Den første adgang til succession for husstandsmedlemmer blev tildelt børn ved huslejeloven af 1919 i § 8D. Betingelsen for succession var, at lejer var afgået ved døden, samt at børnene havde haft fælles husstand med lejer.

Successionsretten skulle dog, som ved ægtefæller, tildeles af et huslejenævn, og var således ikke en automatisk givet ret udløst af lejers død. Børn kunne ikke succedere ved skilsmisse eller separation, idet der i så fald eksisterede en ægtefælle der i stedet kunne tildeles successionsretten.

Adgangen til at børnene kunne succedere, udsprang, som for ægtefæller, af Boligkommissionens forslag til lejeloven, hvori det som ovenfor anført, udtales, at *"under de nuværende vanskelige forhold vil det ofte med rette føles som en ubillighed, at en lejers enke eller børn må finde sig i, at lejeforholdet ophører, fordi lejeren afgår ved døden, når de pågældende førte husstand sammen med lejeren..."*

"De nuværende vanskelige forhold", refererer til tiden efter 1. verdenskrig, hvor boligmanglen var stor i Danmark, hvorfor en regulering af boligmarkedet var nødvendig.[19]

De dele af forarbejderne der omhandler børns ret til succession er ikke længere aktuelle som fortolkningsbidrag, idet adgangen til succession for børn forsvandt ud af lejelovgivningen i 1937. De har således ikke længere nogen retskildemæssig værdi. Se nedenfor pkt. 3.3.3.

### 3.3.2 Udvidelse af kredsen af successionsberettigede

Ved lov nr. 150 af 1. april 1921 blev kredsen af successionsberettigede ved lejers død udvidet til at omfatte lejers søskende og forældre, således at bestemmelsen nu lød: *" Naar et Lejeforhold ophører paa Grund af Dødsfald eller Opløsning af Ægteskab, skal Nævnet efter begæring være berettiget til at fastsætte, at Lejemålet skal forsættes med Lejers efterlevende Ægtefælle eller Børn eller Søskende eller Forældre..."* Betingelsen om husstand med afdøde, som var indeholdt i huslejeloven af 1919, udvides tidsmæssigt således at de *"for saa vidt de paagældende ved Dødsfaldet havde og i længere Tid har haft Husstand sammen med den afdøde."* Betingelsen gjaldt ligeledes for afdødes børn og ægtefælle.

Indsættelsen af søskende, som successionsberettigede i blev foreslået i det indledende lovforslag.[20] Forældrene, som successionsberettigede, blev tilføjet af Folketingets udvalg, og tiltrådt af Indenrigsministeren i betænkningen over lovforslaget. Fælles for adgangen til

[19] Aage Hoffmann og Jeanne Bau-Madsen: I skyggen af 1. verdenskrig, s. 16f.
[20] Lovforslag nr. 105, Fremsat i Folketinget d. 24. februar 1921, § 8D.

succession for forældre og søskende er, at de ikke er konkret begrundede i forarbejderne. Den udbredte boligmangel, som omtales i bemærkningerne til lovforslaget og betænkningen over lovforslaget, kan dog være begrundelse for udvidelsen af kredsen af successionsberettigede.[21]

Ordlyden "i længere tid" gives der ligeledes ikke en begrundelse for, men kan antages at være indsat for at søskende og forældre ikke flytter ind kort tid før lejers død, således omgåelse af bestemmelsen undgås.

I 1934 fremsættes et lovforslag, hvori den tidsmæssige begrænsning foreslås til at være et halvt år for børn, og tre år for andre der har haft fælles husholdning med afdøde.[22] Lovforslaget bliver dog forkastet.

De dele af forarbejderne der omhandler lejers søskende og forældres ret til succession er ikke længere aktuelle som fortolkningsbidrag, idet adgangen til succession for søskende og forældre forsvandt ud af lejelovgivningen i 1937. De har således ikke nogen retskildemæssig værdi. Se nedenfor pkt. 3.3.3.

### 3.3.3 Succession for børn mv. forsvinder

Adgangen til succession for børn, søskende og forældre, forsvandt ud af lovteksten med lov om leje af 1937.

I bemærkningerne gives ingen begrundelse – det anføres blot *"Efter nugældende Ret antages det, at Lejerens Død – bortset fra, hvad der i det enkelte Tilfælde maatte være vedtaget mellem Parterne – bevirker, at Arvingerne indtrædere i Lejernes Sted, dog saaledes at baade og Udlejeren kan opsige Lejemaalet med passende Varsel, selv om det er indgaaet for længere Tid eller med længere Opsigelsesvarsel. I visse Tilfælde, navnlig Leje af Beboelse, antages Enken, naar hun hensidder i uskiftet Bo, at indtræde i Mandens Retsstilling. Medens der næppe er Grund til at gøre nogen Forandring i den ovenfor nævnte Hovedregel..."*[23]

Hovedreglen, som bemærkningerne henviser til, må antages at være enkens adgang til at succedere i lejeforholdet, idet børn, søskende og forældre ikke nævnes i den nye lovtekst.

Der er i midten af 1930'erne ikke længere boligmangel i Danmark, grundet et stort antal nyopførelser.[24] Forklaringen må derfor være, at boligmanglen er afhjulpet og bestemmelsen således ikke har sin nødvendighed mere.

Eftersom successions muligheden for andre end ægtefællen forsvandt ud af lejeloven i 1937, er forarbejderne til lov nr. 150 af 21. april 1921 og lovens ordlyd, ikke anvendelige som et nutidigt fortolkningsbidrag.

### 3.3.4 Adgang til succession ved dødsfald og samlivsophævelse

Op til 1980, var det kun lejers ægtefælle, som var successionsberettiget i lejeforholdet. Andre, som havde haft fælles husstand med lejer, havde siden lejeloven af 1955 haft adgang til at overtage lejemålet – dvs. etablere et nyt lejeforhold i samme lejlighed, men ikke succedere i

---

[21] Lovforslag nr. 105, Folketinget 1920-21, blad nr. 171, s. 19, første spalte midtfor. Betænkning over lovforslaget, s. 1.
[22] Lovforslag nr. 97, Folketinget 1933-34, blad. Nr. 166.
[23] Lovforslag nr. 44,Folketinget 1935-36, 2. afdeling blad nr. 73, s. 33, anden spalte.
[24] Jf. Lovforslag nr. 35, Folketinget 1930-31, blad nr. 46, s. 12, første spalte.

de rettigheder og pligter, som forudgående lejer havde.[25] Overtagelsesretten var endvidere begrænset til lejers dødsfald, og var subsidiær i forhold til ægtefællens successionsret.

I 1979, hvor lejeloven blev ændret til sin nuværende udformning, blev husstandsmedlemmernes overtagelsesret ændret til en successionsret. Dette skete da husstandsmedlemmernes manglende ret til at succedere i forhold til ægtefællernes ret til samme, blev anset som *"mindre rimelig"*.[26] Personer med fælles husstand i mindst 2 år, fik dermed samme rettigheder som ægtefæller ved lejers dødsfald.

Ved en ændringslov i 1982, fik parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, adgang til ved dom få truffet bestemmelse om hvem af parterne der skulle have ret til at fortsætte lejemålet efter samlivets ophør.[27]

Adgangen blev indsat i § 77a. Ordlyden til denne bestemmelse stammer fra Ægteskabsudvalget af 1969's betænkning nr. 915/1980, hvori de på finder at, *"der er utvivlsomt behov for at åbne en vis mulighed for ved opløsning af et samlivsforhold at give lejligheden tilden, der har mest behov herfor, selv om den pågældende ikke er lejer."* [28] Hvorfor de stiller forslag til indførelse af § 77a.[29] Ægteskabsudvalget finder endvidere, at *"bestemmelsen vil efter sin formulering ikke være begrænset til egentlige ægteskabslignende samlivsforhold. Den vil således også kunne finde anvendelse på tilfælde, hvor homofile, søskende eller børn og forældre bor sammen, på samme måde som § 75, stk. 2, hvor husstandskriteriet også anvendes."* Adgangen var dog ikke, som for ægtefæller, en adgang til at *aftale* hvem der skulle have lejligheden. Lejer skulle have dom for adgangen til at succedere.

Adgangen til at aftale hvem der skulle succedere for samlevende, blev indsat ved lov nr. 419 af 1. juni 1994. Aftalen blev således udgangspunktet, og bestemmelse truffet ved dom alternativet, såfremt parterne ikke kunne nå til enighed om en aftale.

### 3.3.5 Ændring af den tidsmæssige udstrækning

Ved lov nr. 419 af 1. juni 1994, blev den seneste ændring af lejelovens § 75, stk. 2, gennemført. Ændringen vedrørte den tidsmæssige udstrækning i tiden op til lejers dødsfald. Før lovændringen, var det et krav for at et fælles husstands medlem kunne succedere, at pågældende havde haft fælles husstand med afdøde i to år. Loven angav dog ikke hvornår de to år skulle have fundet sted, hvilket blev ændret med lovændringen i 1994. Kravet om to års fælles husstand, blev således præciseret til *"i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet."*[30]

### 3.3.6 Begrebet "fælles husstand" og den tidsmæssige udstrækning

Begrebet fælles husstand bliver anvendt i lejelovens §§ 75 og 77a sammen med et tidsmæssigt krav på mindst to år. Det søges gennem praksis på området for de to

---

[25] Lov nr. 106 af 15. april 1955.
[26] Lovforslag nr. L 141, Folketinget 1978-79, blad nr. 370, s. 32.
[27] Lov nr. 706 af 22. december 1982.
[28] Betænkning nr. 915/1980, s. 90.
[29] Bestemmelsens fulde ordlyd: *"Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindre børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne, der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en lejlighed, der har tjent som fælles bolig. § 77, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse."*
[30] Lov nr. 419 af 1. juni 1994, s. 7.

bestemmelser at fastlægge et husstandsbegreb, samt at afklare hvorvidt de to bestemmelsers begreb er ens.

Praksis på området for § 75 er sparsom, mens praksis på området for § 77a er mere omfangsrig, med en præjudicerende Højesteretsdom fra 2004.

U.2004.156H: En søn S havde siden 1981 beboet et lejemål med sin moder M. Efter M havde besluttet at fraflytte i 2000, anmodede M udlejer om at S kunne fortsætte lejemålet, jf. lejelovens § 77a. Udlejer U afslog dette. Flertallet i byretten gav M medhold i at S kunne overtage lejemålet, idet de fandt at M og S havde haft en væsentlig og personlig tilknytning til hinanden, samt at det fremgår af lovens forarbejder, at bestemmelsen også finder anvendelse på forældre og børn. Landsretten lægger vægt på Ægteskabsudvalget af 1969's udkast, som er indeholdt i betænkning nr. 915/1980. Betænkningen er lavet over det lovforslag, der ved lov nr.706 af 22. december medførte at adgangen til succession for samlevende blev indført. På denne baggrund fandt Landsretten, at sigtet med § 77a, var *"samlinvsforhold, der var præget af parternes forventning om, at samlivet er det varige grundlag for deres tilværelse."* Ikke samlivsforhold, *"..., der i almindelighed opløses som led i en naturlig udvikling..."* På dette grundlag gav Landsretten U medhold. Flertallet (tre dommere) i Højesteret udtalte, at *"det forhold, at en myndig søn eller datter bor hjemme, indebærer efter vores opfattelse ikke i sig selv, at der opstår et samliv i § 77 a's forstand, og dette gælder, hvad enten den unge deler bolig med den ene af sine forældre eller dem begge. Anvendelsen af § 77 a må således forudsætte, at der er etableret en form for gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold, som parterne ophæver gennem den ene parts fraflytning."* Mindretallet (to dommere) udtalte, at *"lejelovens § 77 a er vel udformet med opløsning af ugifte samleveres samliv som det typiske anvendelsesområde. Bestemmelsen tager imidlertid efter ordlyden sit udgangspunkt i, at der er tale om »parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand«, hvorfor den også kan omfatte andre tilfælde, hvor parter har haft et samliv af familiemæssig karakter i en lejelejlighed... Vi finder derfor, at lejelovens § 77 a tillige kan være anvendelig i et tilfælde, hvor en mor og en søn har haft et fælles hjem som familie."*

Flertallet i Højesteret slår fast, at det succession efter lejelovens § 77a, er betinget af *"en form for gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold"*. Hjemmeboende børn der endnu ikke er flyttet hjemmefra, er således efter flertallets afgørelse ikke berettiget til at succedere efter en forælder efter lejelovens § 77a.

### *3.3.6.1 Praksis om begrebet i § 75*

Praksis hvori husstandsbegrebet efter lejelovens § 75, stk. 2, fortolkes er sparsom. De to Landsretsdomme TBB 2007.48Ø og TBB 2008.458Ø er det eneste praksis på området efter ændringen i § 75, stk. 2 ved lov nr. 419 af 1. juni 1994.

TBB 2007.48Ø: En lejers L barnebarn B flyttede i forbindelse med studier ind hos L. B brugte to værelser, og kunne anvende lejlighedens øvrige rum på lige fod med L. L og B delte udgifter til varme og leje, samt skiftedes til at fortage indkøb og lave mad. B gjorde rent, og L vaskede tøj. Da L i maj 2004 flyttede til et hospice, og i juni 2004 afgik ved døden krævede B at succedere i lejemålet, hvilket blev bestridt af udlejer. Flertallet i boligretten fandt, at L og B *"har haft, hvad der må betegnes som en fælles husstand efter lejelovens § 75, stk. 2."* Flertallet gav således B medhold i sin succession. Landsretten stadfæstede enstemmigt Boligrettens dom.

Dommen fastslår, at det faktum at lejer og barnebarnet deles om udgifter til husleje og varme, skiftedes til at købe ind og i øvrigt deltes om de huslige pligter, medførte, at de havde en fælles husstand i overensstemmelse med begrebet i § 75, stk. 2, hvorfor barnebarnet kunne succedere i lejeforholdet efter lejerens dødsfald.

TBB 2008.458Ø: En lejer L, fremlejede i 1975 et værelse med adgang til køkken og bad hos M og K. M døde i 1979, og nogle år efter udvidede fremlejeforholdet sig til at omfatte tre værelser. I en lang årrække inden K's død varetog de husholdningen i fællesskab. Siden 1997 betalte L ikke leje, og han var indsat som arving i K's testamente, som arving til en større legatsum. K satte endvidere penge af til gaver i hendes regnskabsbøger. På grundlag af vidneforklaringer om parternes gensidige tillid og omsorg for hinanden, fandt Landsretten at de havde en sådan væsentlig og personlig tilknytning til hinanden, at L var berettiget til at fortsætte lejemålet efter Lejelovens § 75, stk. 2.

For at opfylde kravene til fælles husstand efter § 75, stk. 2, skal der således bestå *"en væsentlig og personlig tilknytning"*, jf. TBB 2008.458Ø.

### *3.3.6.2 Praksis om begrebet i § 77a*

For at opfylde kravet om fælles husstand i § 77a kræves det, at der er *"etableret en form for gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold"*, jf. U.2004.156H.[31]

Ved samlivsophævelse kræver Højesteret i samme dom endvidere, at fraflytningen skal være led i et egentligt samlivsophør. Det fremgår af forarbejderne til § 77a, at *"bestemmelsen vil efter sin formulering ikke være begrænset til egentlige ægteskabslignende samlivsforhold. Den vil således også kunne finde anvendelse på tilfælde, hvor homofile, søskende eller børn og forældre bor sammen, på samme måde som § 75, stk. 2, hvor husstandskriteriet også anvendes."* [32]

Flertallet i Højesteret anfører dog i U.2004.156H, *"at en myndig søn eller datter bor hjemme indebærer ikke i sig selv, at der opstår et samliv som anført i § 77 a, uanset om barnet deler bolig med den ene eller begge forældre..."*

Højesteretsafgørelsen er afgivet med stemmerne 3-2. De dissentierende dommere giver udtryk for *"at bestemmelsen efter sin formulering ikke vil være begrænset til egentlige ægteskabelige samlivsforhold, men også vil kunne finde anvendelse på bl.a. tilfælde, hvor børn og forældre bor sammen, på samme måde som lejelovens § 75, stk. 2, hvor et husstandskriterium omfattende bl.a. afdødes børn også anvendes."*

Efter Højesteretsdommen, er der afsagt en dom på baseret på den i Almenlejeloven tilsvarende § 77a bestemmelse (§ 74).

TBB 2009.520Ø: En 39-årig søn S flyttede i 2002 ind hos sin moder M. Moderen havde lejet lejemålet siden 1985. S' indflytning var begrundet i M's helbredsmæssige problemer, hvorfor S stod for det væsentlige af husholdningen, og bidrog med halvdelen af lejen. S og M tegnede dog en fremlejekontrakt for det første år af samlivet. Da M pga. sygdom er nødsaget til at flytte, meddeler hun udlejer U, at S overtager lejemålet efter hende. U afviser at S kan overtage ved M's fraflytning, og hæver lejemålet. U henviser til at S er skrevet op på venteliste til bolig. S har fået 10 tilbud om bolig, men har endnu været for langt nede på listen til at få en bolig.
Byretten lægger til grund, at der bestod et fremlejeforhold i starten af forløbet. De lægger ligeledes til grund, at S har hjulpet med husholdningen. Byretten finder ikke, at der i perioden hvor S og M har boet sammen, er opstået samliv i almenlejelovens § 74 forstand, hvorfor ophævelsen af lejemålet er sket med rette.
Landsretten lægger de faktiske omstændigheder i Byrettens dom til grund samt, at S på ligefod med M bidrog til huslejen og udgifterne til mad og husholdning, samt han i det væsentlige stod for madlavningen. Dog tiltræder de, "at der under de givne omstændigheder ikke har været etableret en sådan form for gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold, at der forelå samlivsophævelse omfattet af Almenlejelovens § 74, da appellanten flyttede til en anden bolig." Landsretten finder således ligeledes, at u har ophævet lejemålet med rette.

På trods af det økonomiske bidrag til den fælles husstand og det faktum, at S stod for det væsentlige af husholdningen, b lev han ikke tilkendt boligen. Dette kan være begrundet i fremlejeforholdet, som bestod i starten af forløbet. Dog afviste Landsretten i U.2005.484Ø at en fremlejekontrakt konkret bevirker at lejelovens § 77a ikke kan finde anvendelse.
Både Byretten og Landsretten giver en uklar og meget konkret begrundelse for, at S ikke kunne succedere efter M. Dommen har således en begrænset præjudikatværdi, men er et eksempel på at principperne i U.2004.156H følges.

---

[31] Refereret ovenfor under pkt. 3.3.6.
[32] Lovforslag nr. L 54 af 1982-1983, s. 11, pkt. 14.

Såfremt sønnen ikke var skrevet op til en bolig, moderen flyttede på plejehjem eller i en beskyttet bolig, samt at fremlejeforholdet ikke havde været en realitet, kunne sønnen formentlig have fået lov til at succedere i lejerforholdet. Muligheden efterladt efter U.2004.156H er snæver.

Efter afsigelsen af U.2004.156H er det tvivlsomt hvorvidt en myndig søn eller datter reelt har mulighed for at succedere i et lejemål ved en forælders fraflytning. Bjørn Wittrup mener dog i TBB 2005.187, at der er en kattelem, om end den er snæver.

Kattelemmen kan, jf. Bjørn Wittrup, anvendes i to situationer.
Den første situation er hvor to parter bor og lever sammen som en familie, f.eks. moder og datter, og forholdet ikke er tænkt til naturligt at ophøre ved den ene flytter hjemmefra. Bjørn Wittrup illustrerer dette ved et eksempel fra tv-serien Matador. Her bor Misse Møhge og Fru Fernando Møhge sammen, i et forhold der ikke er naturligt er tiltænkt at ophøre når barnet bliver voksent og flytter hjemmefra. Såfremt Fru Fernando Møhge havde fundet kærligheden, og flyttet sammen med denne i en anden lejlighed, ville Misse Møhge kunne succedere efter lejelovens § 77a. Samlivet er kendetegnet ved længden, samt det er fortsat langt ud over tidspunktet hvor barnet ville have flyttet hjemmefra.
Den anden situation er en situation lignende den i TBB 2009.520Ø. Det vil sige en situation, hvor en person opgiver sin bolig, for at flytte sammen med og pleje, en plejekrævende person. Dette skal naturligvis foregå i en sammenhængende periode på over to år, hvorefter Bjørn Wittrup finder, at der formentlig er en god mulighed for godkendelse af successionen.

I det tilfælde, at nære venner bor sammen, findes der ingen praksis efter U.2004.156H. Situationen for denne gruppe må antages, at være den samme som i forældre/barn situationen.

#### *3.3.6.3 Husstandskriteriet*

Begrebet husstand er en retlig standard. Begrebet er således dynamisk, og skal kunne tage højde for den almindelige samfundsudvikling.[33]

Lejeloven har med flere husstandskriterier. Et i § 26, stk. 2, samt husstandskriterierne i § 75 og § 77a.

Lejelovens § 26, stk. 2, omhandler, at lejer som udgangspunkt ikke må overlade brugen af det lejede til andre, undtagen i fremlejeforhold, jf. lejelovens §§ 69 og 70. Lejer må dog gerne overlade brugen til andre medlemmer i husstanden, hvilket kan indbefatte slægtninge såvel som ikke-slægtninge.[34] Retspraksis på området er sparsom, hvorfor det er svært at fastsætte en grænse for hvem den kan indlemmes i husstanden. TBB 1999.356V angiver dog en grænse, som udlejer ikke skal tolerere.

TBB 1999.356V: Lejer L ansøgte kommunens anvisning, med oplysning lejemålet skulle bebos af ham og hans gravide hustru. L lejede efter kommunens anvisning en 5-værelses lejlighed med et areal på 105 m². Inden indflytningen henvendte L sig inden lejemålets begyndelse til udlejer U, for at anmode om U tilladelse til, at L's broder, hustru og fire børn kunne bo i lejemålet med L og L's hustru, indtil de selv fik en bolig. U svarede, at anmodningen ikke kunne imødekommes, da det var delvis fremleje, som var i strid med lejekontraktens § 9, stk. 1. Lejekontraktens § 9, stk. 1, er enslydende med lejelovens § 69, stk. 1, hvori lejer har ret til fremleje af indtil halvdelen af lejemålets beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejemålet må dog ikke overstige antallet af beboelsesrum, hvilket ville være tilfældet for L. U konstaterede, under en måned efter afslag

[33] Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret, s. 111.
[34] Halfdan Krag Jespersen: Karnov Leje- og boliglove 2013, note 145 til lejeloven § 26.

på anmodningen, at L's broder og familie havde folkeregister adresse hos L. U skrev derfor til L, *"...at såfremt ovennævnte personer ikke inden 8 dage er fraflyttet Deres lejlighed, vil Deres lejemål blive ophævet i medfør af lejelovens § 93, stk. 1, litra f."* L's advokat bestred U's ret til at ophæve, idet advokaten anførte, at det ikke var fremleje, men *"...at de p.t. tvunget af omstændighederne er samboende med A på adressen..."* U ophævede lejemålet en uge herefter, da fremlejeforholdet ikke var bragt til ophør, trods påbud herom.
Flertallet i Boligretten fandt, at L's broder og familie ikke var omfattet af dennes husstand. Det blev tillagt væsentlig betydning at de to familier ikke udgjorde én husstand inden tilflytningen til lejemålet. Lejers overladelse af lejemålet til broderen, var således i strid med lejelovens § 26, stk. 2, hvorfor ophævelsen var berettiget.
Landretten fandt, at ophævelsen var berettiget, af de grunde, at da broderens familie var tilmeldt folkeregisteret på L's adresse, var opholdet ikke et midlertidigt gæsteophold. Det var et ophold, som ikke på forhånd var tidsmæssigt afgrænset, hvorfor det var i strid med lejelovens § 26, stk. 2. Boligrettens grunde blev ligeledes lagt til grund.

Det kan udledes af dommen, at såfremt to familier, eller to par indretter sig i samme lejemål, vil dette næppe udgøre kun én husstand.[35]

Udlejer må dog acceptere, at nær familie kan anses for at tilhøre lejers husstand, jf. TBB 2002. 283B.

TBB 2002.283B: En lejer L, som havde et lejemål i København, forpagtede en kro i Jylland. For at kunne opnå spiritusbevilling, var han tilmeldt folkeregistret på kroens adresse. I lejemålet i København boede L's samlever og L's fætter. L opholdt sig i lejligheden i weekender og ferie, grundet hans arbejde på kroen i Jylland. L's fætter betalte ikke husleje, og fætrene spiste sammen når L var i lejemålet. Udlejer U søgte at ophæve lejemålet, da han fandt at L uretmæssigt havde overladt brugen af lejemålet til andre.
Boligretten fandt, at L's fætter efter en samlet vurdering tilhørte lejers husstand. U kunne derfor ikke ophæve lejemålet.

Det er således tilladt at indlemme familiemedlemmer i husstanden. Det er blot ikke tilladt i det omfang, som det skete i TBB 1999.356V. Grænsen er ikke klart defineret, men ligger imellem de to domme.

Husstandskriterierne i lejelovens § 75, stk. 2 og § 77a, omhandler de situationer, hvor et medlem af husstanden, kan succedere i lejers personlige lejeforhold ved dødsfal (§75) eller samlivsophævelse (§ 77a).

På baggrund af Højesterets afgørelse i U. 2004.156H kan det diskuteres, hvorvidt husstandskriteriet i lejelovens § 77a skal forstås mere snævert end begrebet i § 75, stk. 2.

I forarbejderne til § 77a er det anført, at udkastet til bestemmelsen, er udarbejdet på baggrund af § 75, stk. 2, samt en tilsvarende bestemmelse i svensk ret. § 75, stk. 2, er anvendt, idet det i forarbejderne er forudsat, at det samme husstandskriterie skal være gældende i § 77a.[36] Det er således ved bestemmelsens udarbejdelse forudsat, at den samme personkreds, som i § 75, stk. 2, skal have adgang til at succedere efter § 77a.

Halfdan Krag Jespersen anfører, at *"den finder [...] anvendelse på tilfælde, hvor f.eks. søskende bor sammen, på samme måde som § 75, stk. 2, hvor husstandskriteriet også anvendes."*[37] Han giver således udtryk for, at husstandskriteriet skal tolkes på samme måde i de to bestemmelser.

Modsat Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund i Boliglejeret s.113, som mener, at *"U.2004.156H bl.a. slår fast, at husstandsbegrebet skal forstås snævrere i relation til § 77 a end i forhold til §*

[35] Tilsvarende: Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret, s. 113.
[36] Betænkning nr. 915/1980, s. 91.
[37] Halfdan Krag Jespersen: Karnov Leje- og boliglove 2013, note 626 til lejelovens § 77a.

*75, stk. 2."* Anne Louise Husen og Tove Flygare giver i Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, s. 544f, udtryk for at § 77a ikke bør finde anvendelse når børnene ikke "forlader reden". De mener således at § 77a sjældent bør kunne finde anvendelse, hvor børn ikke flytter hjemmefra, og giver formentlig derigennem udtryk for en mere snæver anvendelse af § 77a.

I situationerne hvor § 75, stk. 2, finder anvendelse, kræves det, jf. TBB 2008.458Ø, at der består en væsentlig og personlig tilknytning mellem parterne. Hvor der ved § 77a kræves en form for gensidig økonomisk og personlig afhængighedsforhold. Efter disse formuleringer, ses det at kravene efter § 75, stk. 2, ikke helt så snævre som ved overtagelse efter § 77a. Dette kan yderligere illustreres ved at sammenligne TBB 2007.48Ø, (refereret ovenfor i afsnit 3.3.6.1) med TBB 2009.520Ø (refereret ovenfor i afsnit 3.3.6.2). I TBB.2007.48Ø boede en mormor og hendes barnebarn sammen. Mormoren og barnebarnet deltes om udgifter og husholdning, og kunne bruge alle rum på lige fod. Dette var nok til at opfylde husstandskriteriet efter § 75, stk.2, hvorfor barnebarnet blev tillagt successionsadgang ved mormorens dødsfald.

I T:BB 2009.520Ø kunne sønnen ikke succedere efter sin moder, på trods af at sønnen i det væsentligste stod for madlavningen, samt bidrog med halvdelen af den månedlige leje. Sønnen havde, som i TBB 2007.48Ø, adgang til hele lejligheden, men blev nægtet at succedere efter sin moder.

På baggrund af de forskelligartede formuleringer "væsentlig og personlig tilknytning" og "gensidigt økonomisk og personlig afhængighedsforhold", samt de ovenfor refererede domme, kan det konkluderes, at husstandsbegrebet i § 75, stk. 2, og § 77a, trods forarbejderne, med årene gennem retspraksis er blevet udviklet til ikke at være identiske.

#### *3.3.6.4 Retspolitiske betragtninger om husstandskriteriet*

Det er uhensigtsmæssigt for lovgiver, at den oprindelige intention bag husstandsbegrebet er blevet ændret gennem retspraksis. Det er ligeledes uhensigtsmæssigt for lejer, idet retspraksis gør området uigennemskueligt for denne. Problemet kan næppe afhjælpes uden lovhjemmel. Lovgiver kunne f.eks. definere ét husstandsbegreb i lejelovgivningen. Bestemmelsen burde formentlig ikke være udtømmende, idet husstandsbegrebet bør kunne udvikle sig med samfundet.
Lovgiver kunne også indføje et stk. i lejelovens § 77a, som angiver at husstandsbegrebet skal fortolkes i overensstemmelse med begrebet i lejelovens § 75, stk. 2.

Den førstnævnte løsning vil være mest hensigtsmæssig i forhold til lejer, da lejer således kun vil have ét beskrevet husstandsbegreb, at skulle forholde sig til. Den sidstnævnte løsning vil for lovgiver være mest enkel og mest effektiv, og vil medføre at lovgivers oprindelige intention med § 77a gennemføres.

### *3.3.6.5 Lokalitet og den tidsmæssige udstrækning*

Eftersom loven ikke nævner, at samlivet skal være i den samme lejlighed og bestemmelsens formål er at beskytte parten, der ikke står på lejekontrakten, må det antages at beskyttelsen gælder uanset de to års samliv har været i flere lejligheder.[38]

I lejelovens § 75, stk. 2, kræves det at den successionsberettigede har haft fælles husstand med afdøde *"i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet"*. Kravet om "umiddelbart før" blev indsat i 1994, men man oversåtilsyneladende § 77a, hvor ordlyden om husstandsmedlemmer før ændringen var enslydende med § 75, stk. 2 hvilket har givet anledning til tvivl. Det må dog også være en forudsætning for succession efter lejelovens § 77a, at umiddelbarheden ligeledes er gældende her, da beskyttelseshensynet til lejer ellers mistes.[39] Hvis det ikke gjaldt, ville det medføre, at en person, der tidligere havde boet med lejer i mindst to år, ville kunne succedere, på trods af at denne person ikke længere havde bopæl i lejemålet.

De to års samliv skal dog ikke være rent sammenhængende. Afbrydelsen af samlivet skal dog være af midlertidig og begrænset karakter, jf. U.1963.53H, U.1964.5H samt U.1964.199Ø.

U.1963.53H: En søn S boede sammen med sin moder M, hvor han havde boet siden lejemålets indgåelse i 1941. Moderen afgik ved døden i 1961, og S ønskede at overtage lejemålet. Udlejer U bestred dette med henvisning til, at S inden for de sidste 5 år havde været fraflyttet lejemålet, hvorfor U mente at retten til at overtage lejemålet var bortfaldet. S havde i et år aftjent værnepligt, hvorunder han opholdte sig i Grønland. S havde endvidere opholdt sig i Norge i en periode på under to måneder. Landsretten udtalte, at *"når henses til, at sagsøgerens ophold uden for forældrenes, efter faderens død i 1957 moderens, hjem i de sidste 5 år før hendes død alene har strakt sig over knapt 2 måneder i efteråret 1956, og til at sagsøgeren har fortsat med at bidrage til husstandens opretholdelse under sit ophold uden for hjemmet, og til oplysningerne i øvrigt om opholdets karakter, findes sagsøgerens nævnte ophold uden for moderens hjem at have været af så forholdsvis underordnet betydning, at det ikke kan betage ham retten til i medfør af lejelovens § 138, stk. 1, at overtage lejemålet vedrørende den omhandlede lejlighed."* Højesteret stadfæstede dommen af de i Landsretten anførte grunde.

U.1964.5H: En datter D boede hjemme med sin fader F. D vedblev at bo hjemme da hun afsluttede sin skolegang og fik arbejde. D rejste i januar 1961 til USA, for at udvikle sine sproglige færdigheder ved arbejde hos et forsikringsselskab. D tog ophold hos familie. Hun havde planlagt hjemrejse medio december 1961, men den blev rykket frem til primo december, pga. F's dødsfald. Landsretten fandt, at da D ikke havde til hensigt at immigrere til USA, var afmeldelsen til folkeregistret og udstedelse af emigrantpas, som var nødvendigt for at kunne arbejde i USA, ikke udtryk for opgivelse af sin danske bopæl. D havde således ret til at overtage lejemålet efter F. Højesteret stadfæstede dommen af de i Landsretten anførte grunde.

U.1964.199Ø: En søn S havde siden sin fødsel boet i en lejlighed med sin moder M og fader F. F afgik ved døden i 1943. M fortsatte herefter lejemålet. S var af to omgange på Grønland, for at tjene penge til en højskoleuddannelse. I alt var S væk fra hjemmet i ca. 14 måneder, men bidrog stadig til husholdningen ved at sende penge hjem til M. Da M døde ville S overtage lejligheden, men blev afvist grundet hans udenlandsophold. Boligudvalget mente, at udenlandsopholdene, medførte at han ikke opfyldte kravet om fem års fælles husstand med M. Landsretten udtalte at "n*år henses til karakteren af sagsøgerens midlertidige ophold uden for lejligheden, der gennem en lang årrække har dannet fælles hjem for ham og moderen, og til, at sagsøgeren ligesom hidtil har bidraget til husstandens opretholdelse under sit ophold uden for hjemmet, findes sagsøgerens nævnte grønlandsophold at have været af så forholdsvis underordnet betydning, at det ikke kan betage ham retten til i medfør af lejelovens § 138, stk. 1, at overtage lejemalet vedrørende lejligheden."*

---

[38] Tilsvarende Anne Louise Husen og Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, s. 540: *"... rettighederne følger parterne, ikke lejligheden."* Ligeledes tilsvarende lovforslag nr. L 54 af 1982-1983, s. 6, pkt. 14.

[39] Tilsvarende Anne Louise Husen og Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, s. 539f.

I alle dommene har fraværet fra hjemmet været af ren midlertidig karakter, og alle har haft til hensigt at returnere til hjemmet efter fraværet. Således bevirker et rent midlertidigt fravær, som f.eks. et studieophold eller tilsvarende, ikke, at retten til succession mistes. Hvis retten til succession skal mistes, skal fraflytningen være af permanent karakter, og fraflytteren skal ikke have til hensigt at returnere til hjemmet efter en begrænset tidsperiode.

# 4. Retsvirkninger af succession

## 4.1 Hæftelse ved succession

### 4.1.1 Meddelelse om succession

Ved en lejeretlig succession fortsættes det bestående retsforhold mellem udlejer og lejer, blot med en ny lejer som indtræder, i stedet for den tidligere lejer. Den indtrædende lejer fortsætter derfor på samme de betingelser, som tidligere lejer havde i lejeforholdet.[40]

Succession er et lovbestemt debitorskifte og kreditorskifte. Retten til lejemålet er et kreditorskifte, og pligten til lejebetaling er et debitorskifte. Det kan udledes af det almindelige udgangspunkt for overdragelse af forpligtelser, og de obligationsretlige principper for overdragelse af personlige rettigheder, at et sådant skifte kræver samtykke. Pligt og ret skal overdrages samlet, idet retten til lejemålet ikke kan skilles fra pligten til at betale leje.[41]

I lejeretten er kravet om et samtykke fraveget i lejeloven ved den lovbestemte successionsret, hvorfor udlejers samtykke ikke kræves. Udlejer skal dog stadig meddeles om successionen, jf. U.1975.230/2H, for at denne kan få retsvirkning i forhold til alle parter i retsforholdet. Ved meddelelse om succession opstår en skæringsdato, hvorefter hæftelsen afgøres alt efter hvile krav der består.[42]

Ved succession er det iU.1996.1259/2Ø forudsat, at tidligere lejer hæfter solidarisk med indtrædende lejer, jf. princippet om solidarisk hæftelse i gældsbrevslovens § 2, for krav der er forfaldne før successionen. Solidariteten medfører, at lejerne er forpligtet én for alle og alle for én. Udlejer kan således kræve hele sit tilgodehavende af én lejer, hvor efter denne lejer har regres mod den anden lejer.

Louise Faber mener i Afståelsesret, s. 188, at succession ikke medfører en solidarisk hæftelse, men at indtrædende lejers indtræden i alle krav, medfører tidligere lejers frigørelse herfra.

Fabers synspunkt bør afvises i forhold til boliglejemål. Lejeforholdet mellem udlejer og tidligere lejer har bestået indtil successionen, hvilket taler for, at krav hidrørende fra tiden før også vil kunne kræves af den tidligere lejer. Hensynet til udlejer taler ligeledes for, at tidligere lejer og indtrædende lejer hæfter solidarisk, idet den tidligere lejer ellers med frigørende virkning kunne lade en insolvent lejer succedere, med stor mulighed for tab for udlejer til følge. Slutteligt taler hensynet til indtrædende lejer for solidarisk hæftelse. Indtrædende lejers "pris" for succession, er indtrædende lejers indtræden i alle rettigheder og forpligtelser. Det bør dog for tiden før successionen være en solidarisk hæftelse, da indtrædende lejer ellers kunne blive bebyrdet urimeligt hårdt med krav fra tidligere lejer.

Konklusionen er således, at indtrædende lejer og tidligere lejer hæfter solidarisk, jf. princippet i gældsbrevslovens § 2, for krav der er forfaldne før successionen.[43]

---

[40] Tilsvarende Strange Beck og Peter Vesterdorf i U.1978B.345 pkt. 2.2.
[41] Hele afsnittet: Tilsvarende Louise Faber: Afståelsesret s. 70-71.
[42] Tilsvarende Svend Danielsen i TBB2001.81 og Louise Faber: Afståelsesret, s. 168.
[43] Tilsvarende Strange Beck og Peter Vesterdorf i U.1978B.345, pkt. 2.2, Timmy Lund Witte: Boliglejemål s. 768, Anne Louise Husen og Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, s. 535 og Louise Faber i TFA 2013.415, pkt. 2.3.

#### *4.1.1.1 Krav til meddelelsen*

Meddelelsen til udlejer skal indeholde et løfte og et påbud. Der gives et løfte om at indtrædende lejer indtræder i retsforholdet i stedet for tidligere lejer. Påbuddet medfører, at det har virkning fra fremkomsten, eller en nærmere fastsat dato, som ligger efter fremkomsten. Meddelelsen er således dispositiv, idet det er en bestemmende meddelelse om indtrædende lejers indtræden i retsforholdet med udlejer.[44]

Meddelelsen skal være klar og utvetydig om tidspunktet for indtrædende lejers fortsættelse.

I præmisserne til U.1975.230/2H findes det, *"at være en forudsætning for hans frigørelse, at det over for udlejeren er dokumenteret, at den anden ægtefælle fortsætter lejemålet i henhold til § 62, stk. 1..."*[45] Det fremgår således af præmisserne, at der kræves en form for dokumentation for at indtrædende lejers fortsættelse af lejemålet. Det fremgår dog ikke hvad denne dokumentation evt. skulle bestå af, og hvor omfattende denne dokumentation bør være.

Timmy Lund Witte anfører i Boliglejemål s. 768, at *"udlejer skal altid sikre sig dokumentation for, hvornår samlivsophøret kan anses for sket, enten i form af attesteret kopi af ægtefællernes/de ugifte samlevendes aftale eller bekræftet kopi af den afsagte dom. Indtil denne dokumentation foreligger, kan udlejer i relation til hæftelse for skyldig husleje, varme etc. Henholde sig til de(n) part(er), som han har kontrakt med. Fremsendelse af dokumentation er således et krav, som er nødvendigt for lejer at opfylde, førend reglerne om overdragelse af lejemål er anvendelige."*

Witte mener således, at lejer er pligtig til at fremsende dokumentation for samlivsophør til udlejer. Dette er formentligt udledt af den næsten 40 år gamle U.1975.230/2H. Det er tvivlsomt hvorvidt denne del af dommen stadig har præjudikatværdi, eftersom en senere Østre Landsrets dom U.1996.1259/2Ø, ikke strækker dokumentationskravet helt så langt.

I U.1996.1259/2Ø, udtaler Landsretten i præmisserne, at *"lejelovens § 77 indeholder ikke formkrav til, hvorledes underretningen til udlejeren om den ene lejers udtræden skal ske. Efter almindelige principper om debitorudtræden, hvilket lejelovens § 77 nærmest kan sidestilles med, må underretningen have en kvalificerende karakter."*

Underretningen skal således være af en sådan karakter, at den virker kvalificerende i forhold til udlejer. I U.1996.1259/2Ø blev en mundtlig underretning om at manden fortsatte lejekontrakten alene anset for en kvalificeret underretning. Dette medførte at udlejeren ikke kunne rette et lejerestancekrav mod hustruen to år efter successionen.

En mundtlig underretning er, jf. U.1996.1259/2Ø, tilstrækkelig. Lejer skal således ikke fremsende separationsbevilling til udlejer, men på anden måde underrette udlejer om successionen. En skriftlig underretning vil af bevismæssige hensyn dog være tilrådelig.

#### *4.1.1.2 Manglende meddelelse*

Såfremt tidligere lejer forsømmer at meddele udlejer om at indtrædende succederer, har dette i U.1975.230/2H og TBB 2011.620Ø medført, at tidligere lejer hæfter solidarisk med indtrædende lejer for omkostninger efter successionstidspunktet.

---

[44] Tilsvarende Louise Faber: Afståelsesret, s.173f, samme i TFA 2013.415, pkt. 4.4.2 og Anne Louise Husen og Tove Flygare: Brugsrettens overgang og lejemålets ophør, s. 535.
[45] Svarer til nugældende Lejelovs § 77.

I U.1975.230/2H medførte en manglende meddelelse om succession, at tidligere lejer hæftede for lejebetaling i opsigelsesperioden efter indtrædende lejers fraflytning. Den tidligere lejer hæftede endvidere for eventuelle uafregnede varmerestancer.

I TBB 2011.620Ø medførte en manglende meddelelse til udlejer, at tidligere lejer hæftede solidarisk med indtrædende lejer for istandsættelsesarbejder otte år efter at indtrædende lejer succederede. Landsretten udtalte, at *"en sådan aftale om, at den ene ægtefælle fortsætter lejemålet alene, har først virkning i forhold til udlejer fra det tidspunkt, hvor denne modtager underretning herom, og så længe udlejer ikke har modtaget underretning om den ene ægtefælles fraflytning og den anden ægtefælles fortsættelse af lejemålet, hæfter den fraflyttende ægtefælle fortsat for forpligtelser i forbindelse med lejekontrakten, jf. almenlejelovens § 73 og U1975.230H og U1996.1259Ø."* Påstande om objektiv forældelse og urimelighed efter Aftalelovens § 36 blev afvist.

Meddelelsen til udlejer er således som udgangspunkt af afgørende betydning. Udlejer kan dog få kendskab til successionen på anden vis. Dette kan således være gennem mundtlige beretninger fra udlejers ansatte, kendskab til evt. separations eller skilsmisseforhandlinger eller kendskab til den ene lejers fraflytning.

I U.1996.1259/2Ø blev udlejer mundtligt meddelt at indtrædende lejer alene fortsatte i lejeforholdet. Udlejers ansatte blev endvidere bekendt med at tidligere lejer var fraflyttet, da indtrædende lejer afleverede huslejebetaling. Landsretten kom derfor frem til, at udlejer senest blev bekendt med successionen, da hans ansatte blev bekendt med dette ved huslejebetaling.

For at afklare retsvirkningerne ved successionen er det mest hensigtsmæssigt at opdele hæftelsen i indtrædende lejer og tidligere lejer.

### 4.1.2 Indtrædende lejers hæftelse

Den indtrædende lejer indtræder ved successionen i alle rettigheder og pligter i lejeforholdet. Lejeren får således retten til lejemålet, retten til at udnytte eventuel forudbetalt husleje samt retten til at få tilbagebetalt restdepositum ved fraflytning. Tilsvarende har den nye lejer pligt til at betale husleje, forbrug og for en eventuel istandsættelse ved dennes fraflytning.

Sucessionen medfører, at indtrædende lejer indtræder i alle restancer der må bestå i lejemålet, dog hæfter indtrædende lejer solidarisk med tidligere lejer for disse. For hindre, at indtrædende lejer skal vinde bedre ret end tidligere lejer, vil udlejer kunne hæve over for indtrædende lejer, som følge af betalingsmisligholdelse af pligtige pengeydelser i lejeforholdet i tiden før successionen. Indtrædende lejer får på den måde ikke en bedre retsstilling end tidligere lejer, og følger således princippet i gældsbrevslovens § 27.[46]

#### *4.1.2.1 Leje*

Den indtrædende lejer hæfter for lejebetaling, som forfalder efter successionen.[47] Successionen medfører således, at han indtræder i alle rettigheder og pligter, jf. ovenfor. Lejers hæftelse kan dog være solidarisk med tidligere lejer, såfremt udlejer ikke er blevet meddelt om successionen.

---

[46] Tilsvarende Louise Faber: Afståelsesret, s. 188.
[47] Tilsvarende Timmy Lund Witte: Boliglejemål, s. 767 og Louise Faber: Afståelsesret, s.188.

Den indtrædende lejer hæfter solidarisk med tidligere lejer for lejekrav, der er forfaldne inden successionen. Et eksempel på dette kan være uopkrævet trappeleje, der endnu ikke er forældet. Trappelejen forfalder på det tidspunkt, som er aftalt i lejekontrakten, og udlejer har til enhver tid ret til at inddrive dette krav. Udlejers inddrivelsesmulighed fortabes dog, såfremt det ikke er forældet efter forældelsesloven § 3, stk. 1, eller på anden måde fortabt ved retsfortabende passivitet.

Solidariteten medfører, at udlejer kan kræve evt. restancer fra hver af lejerne, hvorfor den betalende lejer således må have regres mod den anden lejer, jf. princippet om solidarisk hæftelse i Gældsbrevsloven § 2, stk. 2.

#### *4.1.2.2 Forbrug*

Lejelovens § 42, stk. 1, medfører at såfremt varmeregnskabet ikke er fremkommet inden fire måneder fra varmeregnskabsåret udløb, eller tre måneder fra datoen hvor udlejer har modtaget endelig afregning, kan udlejer ikke kræve efterbetaling af lejer.

For forbrugsbetaling af vand gælder en lignende regel i lejelovens § 46n, stk. 1, jf. § 46l, stk.1, hvorved retten til efterbetaling afskæres tre måneder efter udløbet af vandregnskabsåret.

For andre forbrugsleverancer til opvarmning så som f.eks. el og gas, samt el til lejers forbrug udover opvarmning, finder reglerne i lejelovens §§ 36-44 tilsvarende anvendelse, jf. lejelovens § 45, stk.1.

Der kan således ikke bestå krav fra tidligere års forbrugsregnskaber, der ikke er fremsat, som fremsættes mod den indtrædende lejer. Såfremt de er fremsat og forfaldne inden successionstidspunktet, vil indtrædende lejer og tidligere lejer hæfte solidarisk for disse krav.

Da den indtrædende lejer succederer i alle rettigheder og pligter, succederer denne ligeledes i de uafsluttede forbrugsregnskaber, eftersom de ikke er forfaldne på tidspunktet for successionen. Indtrædende lejer hæfter således for forbrugsregnskaber, der forfalder efter successionen, uagtet at størstedelen af regnskabsåret ligger forud for successionen, jf. U.1952.423/2Ø, hvor en succederende hustru blev pålagt at betale forbrugsefterregningen der fremkom 20 dage efter mandens fraflytning.

#### *4.1.2.3 Istandsættelse*

Den indtrædende lejer succederer i alle rettigheder og pligter efter tidligere lejer. Dette medfører succession i retten til depositum, og tilsvarende succession i pligten til eventuel istandsættelse, jf. lejekontrakten. Der kan dog opstå situationer hvor indtrædende lejer hæfter solidarisk med tidligere lejer, hvilket er behandlet nedenfor under pkt. 4.1.3.3.

Lejer succederer i en hele lejeforholdet, hvilket inkluderer lejekontrakten. Lejer vil derfor succedere i en eventuel ugyldig istandsættelsesklausul i lejekontrakten, som strider mod præceptive regler i lejeloven. Denne ugyldige istandsættelsesklausul vil dog ikke kunne gøre gældende, pga. dens stridighed med lejelovens præceptive regler. Et eksempel på en sådan istandsættelsesklausul kunne være en forpligtelse til at bringe det lejede i bedre stand end ved overtagelsen, hvilket er i strid med lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt., som er præceptiv, jf. lejelovens § 99a.

### 4.1.3 Tidligere lejers hæftelse

Tidligere lejers hæftelse, afhænger af om udlejer har fået behørig meddelelse om successionen. Udlejer skal, som ovenfor i pkt. 4.1.1 nævnt, have behørig meddelelse om successionen, for at den tidligere lejer kan frigøre sig.

Højesteret udtaler i U.1975.230/2H, *"det findes ikke at kunne være en følge af bestemmelsen i lejelovens § 62, stk. 1, at den oprindelige lejer ved ægtefællens fortsættelse af lejemålet efter separation eller skilsmisse skulle blive frigjort for allerede på tidspunktet for ægtefællens indtræden i lejemålet aktuelle forpligtelser."* [48]

Højesteret statuerer således, at en succession ikke medfører at tidligere lejer fritages for at hæfte for forpligtelser, der er aktuelle på tidspunktet for successionen. De aktuelle forpligtelser må i denne forbindelse forstås som forfaldne forpligtelser.[49]

Den tidligere lejer hæfter således solidarisk med indtrædende lejer for forpligtelser, der er forfaldne på tidspunktet for successionen, jf. U.1975.230/2H.

Frigørelsen gennem meddelelsen om succession til udlejer, vedrører alene krav der forfalder efter successionen.

#### *4.1.3.1 Leje*

I relation til tidligere lejers hæftelse for lejebetaling er det afgørende, som ovenfor anført, at der gives meddelelse til udlejer om successionen.

Det er ligeledes af afgørende betydning, hvorvidt lejen er forfalden på tidspunktet for lejers udtræden. For forfaldne krav i hvilken forbindelse der er givet behørig meddelelse til udlejer, må lejer hæfte solidarisk med den indtrædende lejer, for tiden før successionen, jf. ovenfor. Dette må endvidere ligeledes gælde krav vedrørende trappeleje, som ikke er inddrevet, idet de forfalder på tidspunktet angivet i trappelejeklausulen. Trappelejekravet er således forfaldent ved tidligere lejers udtræden, hvorfor solidariteten må antages at omfatte disse krav. Lejekrav der forfalder efter meddelelsen til udlejer, vil den indtrædende lejer alene hæfte for. Tidligere lejer bliver således ved sin meddelelse om successionen til udlejer, frigjort for krav der forfalder efter successionen.

Såfremt der ikke er givet behørig meddelelse til udlejer om successionen, og udlejer ikke på anden vis har fået kendskab til denne, hæfter den tidligere lejer solidarisk med indtrædende lejer, indtil successionen enten meddeles, eller til lejemålets ophør. Hvis indtrædende lejer opsiger lejemålet inden successionen behørigt er meddelt udlejer, vil den tidligere lejer hæfte solidarisk med indtrædende lejer for krav i indtil lejemålets ophør.[50]

#### *4.1.3.2 Forbrug*

Såfremt der er ubetalte forbrugsopkrævninger, som er forfaldet før tidligere lejers udtræden af lejemålet, vil den tidligere lejer hæfte solidarisk med indtrædende lejer for disse. Tidligere lejers manglende betaling af disse regninger, kan medføre at den indtrædende lejers lejemål kan ophæves, hvis indtrædende lejer ikke betaler restancerne, jf. lejeloven § 93, stk. 1, litra a.

---

[48] Den daværende Lejelovs § 62 i relation til ægtefæller, svarer til den nugældende § 77.
[49] Tilsvarende Trolle i U.1975B.387 og Louise Faber: Afståelsesret, s. 178.
[50] Se punkt 4.1.1.

Som ovenfor under pkt. 4.1.2.2 anført, hæfter tidligere lejer ikke for forbrugsopkrævninger, som forfalder efter successionstidspunktet, uagtet at noget af, eller det meste af forbrugsperioden ligger forud for successionstidspunktet. Forbrugsopkrævninger forfaldet efter successionen er således ikke aktuelle for den tidligere lejer.

#### *4.1.3.3 Istandsættelse*

Hvorvidt den tidligere lejer hæfter for istandsættelse ved den succederende lejers flytning afhænger af om der er givet meddelelse om successionen til udlejer.

Såfremt der ikke er givet behørig meddelelse om successionen og tidspunktet herfor til udlejer, hæfter den tidligere lejer, jf. TBB 2011.620Ø, hvor tidligere lejer hæftede solidarisk med succederende lejer otte år efter successionen, grundet manglende meddelelse til udlejer.

I det tilfælde, at udlejer har fået behørig meddelelse om succession, er spørgsmålet hvorvidt en tidligere lejer kan blive mødt med istandsættelseskrav i forbindelse med successionen. Timmy Lund Witte fremfører i Boliglejeret, s. 768, en teori om at gøre istandsættelseskrav gældende ved succession. *"Viser det sig at lejemålet allerede på udtrædelsestidspunktet er behæftet med mangler, som udlejer er bekendt med og kan påvise, kan udlejer på dette tidspunkt i praksis gøre et istandsættelseskrav gældende overfor fraflyttende lejer for halvdelen af de estimerede udgifter til udbedring..."* Witte finder ligeledes, at fristen i lejelovens § 98, stk. 2, må være gældende i et sådant tilfælde.

Witte fremfører selv samme sted, at der ikke foreligger nogen praksis, som understøtter dette.

Umiddelbart vil et istandsættelseskrav i forbindelse med successionen stride mod grundtanken bag succession, idet indtrædende lejer overtager alle rettigheder og forpligtelser fra tidligere lejer ved successionen. Dette må ligeledes det eventuelle istandsættelseskrav, som vil opstå ved den indtrædende lejers eventuelle senere fraflytning.

U.1996.1259/2Ø giver dog en smule forvirring i forhold til hele problemstillingen.

U.1996.1259/2Ø: En mand M og en hustru H blev separeret ved bevillig i april 1993. Et af separationsvilkårene var at M beholdte boligen. H fraflyttede derfor boligen 1. juni 1993. Udlejer fremsendte 25. oktober 1993 påkrav grundet lejerestance. Lejemålet blev ophævet 1. november 1993 af samme grund. Udlejer U begærede M udsat af fogeden. U anlagde efterfølgende sag an mod H til betaling af ca. kr. 22.000, idet U ikke mente at være blevet underrettet om successionen. Landsretten kom frem til, at U i hvert fald var vidende om successionen 12. oktober 1993, hvorfor H hæftede solidarisk med M hertil for påløbende afgifter og istandsættelsesarbejder, som var konstateret umiddelbart derefter.

Landsretten mener således i denne dom, at en tidligere lejer kan blive mødt med istandsættelsesudgifter som er konstateret umiddelbart efter successionen.

Dommen ligger umiddelbart op ad Witte's teori, dog således at hæftelsen er solidarisk og ikke blot pro rata for halvdelen, som Witte anfører.

En anden mulig forklaring på Landsrettens afgørelse kan være, at manden kort efter den i dommen fastsatte successionsdato, får ophævet lejemålet grundet lejerestance, hvorfor der udarbejdes et fraflytningsopgør.[51] Landsretten kan her have lænet sig op af Højesterets

[51] Tilsvarende Louise Faber: Afståelsesret, s. 181.

afgørelse i U.1975.230/2H sammenholdt med Kaarsberg og Gøtzsches betragtninger om opsigelsesvarsel i deres kommentar til lejelovene af 1941.

Trolle, som dømte i U.1975.230/2H, mener i U.1975B.387, at det måske var mere rimeligt at succession skete med sædvanligt varsel på tre måneder. Louise Faber kritiserer U.1975.230/2H i Afståelsesret s. 180f. Kritikken er begrundet i perioden for afsigelsen, "... *hvor der i retspraksis ikke var klarhed over retsvirkningerne af en afståelse af lejemålet.*", samt "... *at Højesteret ikke har betragtet lejerskiftet som en succession, men som et nyt retsforhold.*" På baggrund af dette finder hun, at dommens præjudikatværdi er forringet, dog er den brugbar i forhold til vigtigheden af at give meddelelse til udlejer om successionen.

Højesterets afgørelse er meget konkret begrundet i, at de ikke mener at der er sket en succession, grundet den manglende meddelelse til udlejer. Jeg er derfor enig med Faber i, at præjudikatværdien er begrænset. Præjudikatværdien der kan udledes af dommen består i to dele. Den ene del er udtalelsen om, at lejer ikke frigøres for allerede forfaldne forpligtelser ved successionen. Dette fulgte Højesteret dog ikke selv, idet de ikke mente der var sket en succession. Den anden del omhandler vigtigheden af meddelelsen. Udlejer *skal* have en dispositiv meddelelse om successionen, for at den kan anses for gældende overfor udlejer.

En sidste forklaring på Landsretsdommens udfald kan være, at grundet den meget korte periode de har lejet lejemålet (mindre end et år), kunne istandsættelsesudgifterne dækkes af det stillede depositum.

Det ovenstående bør dog ikke kunne medføre at hustruen hæfter i U.1996.1259/2Ø. Den samtidige ind- og udtræden må medføre en skæringsdato for udgifter. Udgifter der forfalder efter denne dato må ikke kunne komme den tidligere lejer til skade, medmindre denne har erkendt at være skyld i udgiften, f.eks. ved erkendelse af mislighold af lejemålet overfor udlejer.

Louise Faber finder, at dommens begrundelse bunder i den nære tidsmæssige udstrækning mellem successionen og fraflytningsopgørelsens udarbejdelse.[52]

Såfremt dommen anses for at være korrekt bliver linjen mellem tidligere lejers hæftelse og den indtrædende lejers hæftelse uskarp. Udgangspunktet er, som ovenfor anført, at den tidligere lejer ikke kan blive mødt med krav der ikke var forfaldne på tidspunktet for successionen. Hvis tidligere lejer vil kunne blive mødt med sådanne krav, vil det medføre, at den nye lejers indtræden i rettigheder og pligter bliver "gradbøjet". Indtrædende lejer får retten til lejligheden, men ikke alle pligterne, som følger denne. I tilfælde hvor der succederes i forbindelse med en separation eller skilsmisse, vil depositummet og en eventuel forudbetalt leje fremgå af bosloddet for den ægtefælle der tildeles lejligheden. En senere regning til den tidligere lejer, vil medføre at der skal laves om i bodelingen.

Den tidligere lejer vil dog kunne blive mødt med et krav for istandsættelse, såfremt udlejer har givet påbud om manglens udbedring inden meddelelsen om succession. Påbuddet fra udlejer om en mangels udbedring medfører, at kravet er forfaldent. I et sådant tilfælde vil den tidligere lejer derfor hæfte solidarisk med indtrædende lejer, for de udgifter til istandsættelse der følger af forholdet, som der er afgivet påbud om. Hvis der opdages nye forhold under

[52] Louise Faber: Afsåelsesret, s. 181.

udbedringen, vil disse ikke falde ind under det af udlejer afgivne påbud, og tidligere lejer vil således ikke hæfte for dette.

## 4.2 Udlejers mulighed for at opkræve administrationsgebyr og lignende af lejer

For at udlejer kan opkræve lejer nogen form for betaling af lejer, herunder gebyr, skal dette være hjemlet i lejeloven, jf. U.2009.2497H. Højesteretsdommen omhandler, om lejer hæfter for fejl og mangler i et lejemål, samt forbrugsafregning. Højesteret udtaler giver dog en generel præjudicerende udtalelse i deres begrundelse: *"Lejelovgivningen indeholder for leje af lejligheder til beboelse ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejeren dække udlejerens driftsudgifter ved refusion, jf. herved lejelovens kapitel VIII med bestemmelsen om ufravigelighed i § 53, stk. I og 2, samt boligreguleringslovens kapitel II om omkostningsbestemt leje. En adgang for udlejeren til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lovhjemmel, som f.eks. lejelovens kapitel VII om varmebetaling mv., hvorefter udlejerens udgifter til varmeforsyning dækkes ved en refusion som tillæg til lejebetalingen."*

Højesteret slår således fast, at udlejer ikke kan kræve betaling udover lejen, medmindre dette har lovhjemmel, som f.eks. særskilt betaling for varme.

### 4.2.1 Ulovlig dusør

Ulovlig dusør, jf. lejelovens § 6, indebærer, at udlejer betinger sig et vederlag eller anden form for retshandel, som ikke gyldigt er et led i lejeaftalen. Den ulovlige dusør er således et vederlag uden tilsvarende modydelse, og medfører således en uberettiget berigelse for udlejer. [53]

Vederlaget ved ulovlig dusør forstås som vederlag uden nogen tilsvarende modydelse, jf. U.2003.2066H. Vederlaget kan således være standardiseret, og ikke udtryk for den modydelse lejer reelt får ved betaling af vederlaget. Modsat kan udlejer således godt få et vederlag for en egentlig modydelse, som han ikke skal erlægge som led i lejeforholdet, svarende til vederlagets størrelse. Louise Faber anfører i Afståelsesret s. 130, at *"dette forudsætter imidlertid, at der er tale om en reelt og ønsket rettighed, og ikke eksempelvis en påtvunget rettighed."* Et eksempel kan være, at lejer indgår en lejekontrakt om en garage med udlejer, og denne aftale ikke er påtvunget qua lejers lejemål. Kontrakterne er således uafhængige af hinanden, og den ene kontrakts opsigelse medfører ikke den anden kontrakts opsigelse.

I U.1999.1749Ø, var køb af en kommanditanpart for at indgå lejeaftale i en ejendom, en påtvunget rettighed, som reelt ikke var ønsket af lejer.

U.1999.1749Ø: En indgåelse af lejeaftale, var betinget af tegning af kommanditanparter, idet kommanditistselskabet ejede ejendommen hvori lejerne ønskede at indgå lejeaftale. Betalingen for kommanditanparten forfaldt til betaling, når rådighedsretten til en af kommditselskabets lejligheder blev udnyttet. Grunden sammenhængen mellem indgåelse af lejeaftale, tegning af kommanditanparter og den herefter følgende råderet, statuerede Landsretten, at indgåelse af retshandlen vedrørende kommanditselskabet var ulovlig dusør omfattet af lejelovens § 6.

---

[53] Tilsvarende: Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret, s. 83 og Louise Faber: Afståelsesret, s.126ff.

På trods af et en kommanditanpart har en værdi for lejer, medfører betingelsen om køb af disse for at indgå en lejeaftale, at forholdet omfattes af ulovlig dusør.

Ved *"en anden form for retshandel"*, forstås lejers forpligtigelse til at indgå en retshandel for at få lov til at indgå aftale om lejemålet. Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund anfører i Boliglejeret s. 85, at *"det afgørende er alene, om retshandlen er uafhængig af lejeaftalen, således at køberen kunne leje boligen også uden at indgå retshandlen[...]. Det er også uden betydning, om den anden retshandel indgår som et særligt vilkår i lejekontrakten og således formelt er en del af den. Det afgørende er, om den anden retshandel reelt er et led i lejeaftalen."* Der skal således bestå en vis uafhængighed mellem aftalerne, for at en anden retshandel er en ulovlig dusør.

#### *4.2.1.1 Retspraksis og lejekontrakter*

Den seneste Højesteretsdom om ulovlig dusør, omhandler gebyr for genudlejning og flyttesyn.

U.2003.2066H: Lejer opsagde sit lejemål til fraflytning straks. Det var i lejeaftalen aftalt at lejer skulle betale et genudlejningsgebyr på kr. 650, hvis han ved opsigelsen ønskede en tidligere frigørelse end de tre måneder som fastsat i Lejeloven. Det var endvidere aftalt, at lejer skulle betale kr. 650 for et flyttesyn.
Udlejer kunne kun opkræve betaling for genudlejning, såfremt denne kunne dokumentere at have haft ekstra omkostninger ved genudlejning. De ekstra omkostninger kunne ikke fradrages med et standardiseret beløb. Dette var indholdet af lejelovens § 86, stk. 3, til hinder for. Da udlejer ikke havde påtaget sig videregående forpligtelser ved genudlejning og ikke har haft ekstra omkostninger, var opkrævningen af de kr. 650 i genudlejningsgebyr ulovlig dusør, jf. lejelovens § 6, stk. 1. Gebyret for fraflytningssynet var ikke et vederlag for en ydelse til lejer, hvorfor dette ligeledes var opkrævet i stride med lejelovens § 6, stk. 1.

Udlejer kan således ikke fastsætte standardiserede gebyrer, som ikke giver lejer en tilsvarende modydelse i dennes interesse. Bestræbelserne på genudlejning var ikke en tilsvarende modydelse, idet udlejer ikke gjorde bestræbelser udover det sædvanlige. Ligeledes var gebyret for flyttesynet ikke et vederlag for et ydelse til lejer, hvorfor det også var ulovlig dusør.

I en lejekontrakt fra Aalborg, indgået på typeformular A, 8. udgave, d. 1. september 2012, se bilag 1, er der i lejekontraktens § 11, pkt. 3, indsat følgende bestemmelse:

> *"Såfremt lejer ønsker udarbejdet tillæg til lejekontrakten, med henblik på en indtræden eller udtræden af nærværende kontrakt påligger det lejer at betale gebyr kr. 500,00 for udarbejdelsen af dette tillæg En sådan ud- eller indtræden kræver dog udlejers tilladelse"*

Udlejer betinger sig derigennem et gebyr for at udarbejde et tillæg, som ikke er nødvendigt ved succession. Såfremt parterne har aftalt afståelse med udlejer, skal udlejer uden beregning udarbejde et tillæg til lejekontrakten. Udlejer har således ikke adgang til at opkræve et gebyr for udarbejdelse af tillæg til lejekontrakten, da han i så fald gennem gebyret får en uberettiget berigelse i strid med lejeloven § 6.[54]

I samme lejekontrakts § 11, pkt. 3, frem går det:

[54]Tilsvarende: Halfdan Krag Jespersen: Karnov Leje- og boliglove, note 53 til lejelovens § 6.

*"Lejer er pligtig til at betale flyttegebyr/aflæsningsgebyr til varmeselskab i forbindelse med varmeaflæsning ved fraflytning."*

En lignende formulering er at finde i lejekontrakten anført som bilag 2, i dennes § 11 under overskriften *"Lejemålets ophør"* pkt. 17. Gebyret er her fastsat til kr. 300,00.
For at udlejer skal kunne pålægge lejer dette gebyr, skal gebyret være et udtryk for et vederlag for en ydelse til lejer i dennes interesse. Eftersom udlejer ikke kan påregne at samtlige lejere af hans lejemål flytter i takt med forbrugsregnskabsårets forløb, vil en overvæltning af gebyr til varmeselskabet i forbindelse med fraflytning være en ulovlig dusør. Udlejerne viser gennem begge kontrakter, at han har kendskab til gebyret, hvorfor gebyrets størrelse bør tages med i betragtning når lejemålets leje kalkuleres.

Dommen TBB 2002.104V, åbnede dog en mulighed for, at der kunne opkræves aflæsningsgebyr af lejer ved fraflytning, såfremt der var truffet aftale herom.

TBB 2002.104V: I forbindelse med fraflytning af et lejemål, blev lejer L opkrævet et varmeaflæsningsgebyr. Udlejer U, som var et boligselskab, anførte til støtte for sin påstand, at *"andet ville være urimeligt, idet den ekstraordinære varmeaflæsningsudgift er en følge af, at sagsøgte fraflyttede lejligheden i varmeregnskabsperioden, og udgiften ellers ville blive pålagt de øvrige lejere i afdelingen."* L anførte, at der ikke var truffet aftale om et sådant gebyr.
Boligretten lagde til grund, at der ikke var truffet selvstændig aftale om gebyret, hvorfor det ikke kunne opkræves. Landsretten stadfæstede af de grunde, som blev anført i boligretten.

TBB 2002.104V anerkende indirekte, at såfremt der var truffet selvstædig aftale om et varmeaflæsningsgebyr ved fraflytning, f.eks. under særlige vilkår, ville dette kunne opkræves af lejeren.

TBB 2002.104V må dog efter U.2009.2497H, som refereret under pkt. 4.2, antages at have mistet sin retskildemæssige værdi.

Lejekontrakten, der er anført som bilag 2, er ligeledes fra Aalborg, indgået på typeformular A, 8. udgave, d. 1. september 2012. Der er i denne kontrakt betalt et gebyr for indflytningssyn, se lejekontraktens § 4. Eftersom indflytningssynet sker både i lejer og udlejers interesse, kan et gebyr i forbindelse med et sådant syn ikke anses for at være et vederlag for en ydelse til lejer. Indflytningssynet er ydermere ikke en nødvendighed, idet lejer, såfremt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, kan påberåbe sig dette overfor udlejer senest to uger fra lejeforholdets begyndelse, jf. lejelovens § 14. Udgiften i denne lejekontrakts § 4, er således opkrævet i strid med lejelovens § 6, og er at betegne som ulovlig dusør.

I samme lejekontrakts § 11, under overskriften *"Lejemålets begyndelse, brug, betaling af leje, lejeregulering mv."* er det i pkt. 10 anført:

*"Lejer forpligter sig til at lade lejen betale automatisk gennem Betalingsservice (PBS). Indtil lejer har tilmeldt lejebetalingen til PBS, betaler lejer et gebyr, som for tiden udgør kr. 75,00 pr måned, for fremsendelse af lejeopkrævning m.m."*

Det grundlæggende obligationsretlige udgangspunkt er, at pengeskyld er bringeskyld. Udlejer skal anvise lejer et betalingssted, jf. lejelovens § 32, 1. pkt. Udlejer kan dog ikke tvinge lejer til at betale via PBS, idet indbetaling til et pengeinstitut uden brug af PBS, vil anses for betaling på det anviste betalingssted, jf. lejelovens § 32, 2. pkt. Udlejer opkræver således et gebyr, for at tvinge lejer til at indgå en retshandel, som ikke er nødvendig for at kunne leje lejemålet. Opkrævningen af de kr. 75 i gebyr, for manglende tilmelding til PBS er således i strid med lejelovens § 6, og er dermed ulovlig dusør.

I samme lejekontrakt, og samme overskrift som ovenstående, er det i pkt. 12 anført:

> *"Ved ændringer i lejekontrakten opkræves et gebyr på kr. 300,00."*

Et sådant standardiseret gebyr er ikke et udtryk for et vederlag for en ydelse til lejer, da vederlaget på forhånd er fastsat. Vederlaget er fastsat uagtet, at såfremt en lejer succederer i lejemålet, jf. lejelovens §§ 75-78, vil et tillæg, der udarbejdes, kun være i udlejers interesse, idet den indtrædende lejer indtræder i alle rettigheder og pligter, om der er udarbejdet et tillæg eller ej. Opkrævningen af et sådan gebyr medfører således udlejer en uberettiget berigelse, hvorfor dette er i strid med lejelovens § 6, og er en ulovlig dusør.

# 5. Konklusion

Formålet med dette speciale er at undersøge retsvirkningerne ved succession i boliglejeret. Adgangen til at succedere fremgår af lejelovens §§ 75-78. Både ægtefæller og husstandsmedlemmer, som har haft fælles husstand med lejer i mindst to år, har adgang til at succedere.

Ved gennemgangen af ægtefællers adgang til at succedere, kan det konkluderes at grundet ordlyden af lejelovens § 77, 1. pkt., formålet med lejelovens § 78, samt at ægteskabet først opløses ved endelig skilsmisse, har ægtefæller ret til at succedere helt frem til endelig skilsmisse. Parterne skal således anses for ægtefæller i lejeretligforstand helt frem til skilsmisse, hvilket medfører, at successionsadgangen efter dødsfald ikke afskæres ved separationsbevilling.

I forhold til den retlige standard fælles husstand, var udgangspunktet med indførslen af lejelovens § 77a – succession efter samlivsophør, at dette husstandsbegreb skulle stemme overens med husstandsbegrebet i lejelovens § 75, stk. 2 – succession efter lejers dødsfald. Retspraksis har dog udviklet begreberne således, at husstandsbegreberne i de to bestemmelser har distanceret sig fra udgangspunktet. Adgangen til at succedere efter lejelovens § 77a er således mere besværet end adgangen efter § 75, stk. 2. Lovgiver bør overveje om dette skal rettes tilbage til det oprindelige udgangspunkt. Dette kunne gøres med indsættelse af et nyt stykke i § 77a, hvoraf det fremgår at "fælles husstand" skal fortolkes i overensstemmelse med samme begreb i § 75, stk. 2.

Det er konkluderet, at ordlyden i lejelovens § 75, stk. 2, " umiddelbart forud for...", også finder anvendelse i forhold til den tidsmæssige udstrækning af fælles husstand i lejelovens § 77a, da beskyttelseshensynet til lejer ellers vil være uden betydning. Den tidsmæssige udstrækning skal dog ikke være af ren sammenhængende karakter, men kan være afbrudt af ren midlertidig karakter i form af et studieophold eller lignende, uden at adgangen til succession mistes.

Det konkluderes i kapitel 4, at retsvirkningerne af succession i boliglejeret, afhænger af om udlejer har fået behørig meddelelse om successionen. Meddelelsen skal være dispositiv, klar og utvetydig. Der er intet skriftlighedskrav, men kan bindende afgives mundtligt. En manglende meddelelse medfører, at den tidligere lejer vedbliver at hæfte, indtil udlejer får meddelelse om successionen eller til indtrædende lejers lejemål ophører.

Det konkluderes ligeledes at retsvirkningerne af at succedere i et boliglejemål for den indtrædende lejer er, at denne indtræder i alle rettigheder og pligter. Retten til lejemålet og depositummet der hører hertil, og pligten til at betale leje og forbrug i lejeforholdet.

Indtrædende lejer hæfter for alle krav, der forfalder efter successionstidspunktet, uagtet at f.eks. størstedelen af en forbrugsperiode har ligget forud for successionstidspunktet. Den indtrædende lejer hæfter gennem successionen i lejeforholdet også for allerede forfaldne forpligtelser i lejeforholdet. Hæftelsen for de forfaldne forpligtelser er solidarisk med den tidligere lejer.

I relation til retsvirkningerne af succession i forhold til den tidligere lejer, er det konkluderet, at retsvirkningerne afhænger af om der er givet behørig meddelelse om successionen til udlejer. Såfremt der er givet behørig meddelelse om successionen, ophører den tidligere

lejers hæftelse ved successionen, for fordringer, der forfalder efter successionstidspunktet. Tidligere lejer kan alene blive mødt med en senere forfalden fordring vedrørende lejemålet, hvis fordringen omhandler udbedringer af mangler, som udlejer havde givet påbud om inden udlejer fik meddelelse om successionen.

Hvis udlejer ikke får behørig meddelelse om successionen, ophører tidligere lejers hæftelse først når dette på et tidspunkt sker. Såfremt udlejer ikke får meddelelse inden den indtrædende lejer eventuelt vælger at fraflytte, medfører den manglende meddelelse til udlejer, at den tidligere lejer hæfter solidarisk med indtrædende lejer frem til lejeforholdets ophør. Meddelelsen til udlejer er således af afgørende karakter i forhold til tidligere lejers hæftelse ved succession.

I forhold til udlejers mulighed for at opkræve administrationsgebyr af lejer, kan det konkluderes, at udlejers mulighed for dette er begrænset, idet det kræver hjemmel i lejeloven. Igennem eksempler fra praksis, er det blevet belyst, at udlejer ofte forsøger sig med bestemmelser i lejekontraktens § 11 (såfremt denne er indgået på typeformular), som strider mod lejelovens § 6. Udlejer indsætter således bestemmelser i kontrakten, som strider mod reglerne om ulovlig dusør, og således ikke lovligt kan opkræves af lejer.

Det kan således konkluderes, at udlejer kun har mulighed for at opkræve administrationsgebyr og lignende af lejer, hvor der er hjemmel i lejelovgivningen til dette, jf. U.2003.2066H. Gebyrer, der ikke er hjemmel til i lejelovgivningen, er ulovlig dusør, jf. lejelovens § 6.

# 6. Summary

This master thesis concerns the legal effects of tenant succession and whether the landlord has access to charge the tenant administration fee and similar fees or not.

A tenant's spouse or a member of the household for more than 2 years has the right to succeed in certain situations. The situations are listed in the Danish Rent Act §§ 75-78 and include death, the tenant moving to a retirement home or similar, separation, divorce or annulment of a marriage, end of a living arrangement or if a spouse is abandoned.

Married couples who get separated are to be seen as spouses until the divorce is final. This causes that the spouse who did not get the flat can succeed in case of the death of the spouse who got the flat.

The legal standard "household member" which are used in the Danish Rent Act § 75 and § 77a has been analyzed in this thesis. The conclusion of the analysis is that case law has developed the terms in two different directions. The terms of the provisions in the act are therefore not similar even though the purpose, according to the preliminary work of the provision § 77a, were that the term should be similar. The term of § 75 allows a wider range of persons access to succeed where the term of § 77a allow fewer persons, who were not in a relationship with the tenant, access to succeed.

The legal effects of tenant succession for the succeeding part implies that the tenant succeed in all rights and duties of the previous tenant. The succeeding tenant is liable for all demands due after the time of the succession. For demands due before the succession the succeeding tenant has joint and several liabilities with the previous tenant.

The legal effect of succession regarding the previous tenant depends on whether the tenant has informed the landlord about the succession or not. If the landlord is informed about the succession the previous tenant cannot be held liable for demands due after the time of the succession. Although the previous tenant is still liable for demands which were due before the succession joint and several with the succeeding tenant. The previous tenant can get demands from the landlord after the succession if the landlord, previous to the message about the succession, has ordered a condition in the flat to be improved.

If the previous tenant neglects to inform the landlord the tenant is still liable for demand in relation to the tenancy up until the landlord is informed or the succeeding tenant ends the tenancy.

The landlord's access to charge administration fees or other fees has also been analyzed. Examples from case law as well as from contracts have been used to analyze the subject. A ruling from the Danish Supreme Court has caused that the landlord only has access to charge a fee if the fee has authority in the Danish Rent Act. Through the contract examples it was concluded that the landlord often will charge fees with is in violation with the Danish Rent Act § 6 regarding illegal reward. The illegal reward implies that the landlord demand fees for services which should not be charged or fees that should have been calculated into the rent.

# 7. Litteraturliste

## 7.1 Bøger

*Dürr, Mogens, Witte, Timmy Lund og Jonasson, Kristin*: Boliglejemål, Ejendomsforeningen Danmark og Schultz Information, 1. udgave, 2010

*Faber, Louise*: Afståelsesret, Forlaget Thomson, 1. udgave, 2006

*Gesner, Niels*: Erhvervslejeret, Nyt juridisk forlag, 2. udgave, 1993

*Grubbe, Niels og Edlund, Hans Henrik*: Boliglejeret, Forlaget Thomson, 1. udgave, 2007

*Hoffmann, Aage og Bau-Madsen, Jeanne*: I skyggen af 1. verdenskrig, Forlaget Flachs, 2006

*Husen, Anne Louise og Flygare, Tove*: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, Thomson Reuters, 2. udgave, 2011

*Jespersen, Halfdan Krag m.fl.*: Karnov Leje- og Boliglove, Karnov, 2013

## 7.2 Artikler

*Beck, Strange og Vesterdorf, Peter*: U.1978B.345 – Nogle spørgsmål om retten til beboelseslejligheder og erhvervslejemål. Retten til lejemålet ved samlivsophævelse, separation, skilsmisse og død. Herunder beslægtede problemer ved papirløse samlivsforhold.

*Danielsen, Svend*: TBB 2001.81 – Lejeretten ved familiesammenbrud

*Faber Louise*: TFA 2013.415 – Ægtefællens ret til lejemålet: samspillet mellem familie- og lejeretten

*Faber, Louise*: TFA 2014.102 – Ægtefællens ret til lejemålet ved separation

*Trolle, Jørgen*: U.1975B.387 – Kommentarer til danske højesteretsdomme afsagt i tiden januar-juni 1975

*Wittrup, Bjørn*: TBB 2005.187 – Når lillebror flytter hjemmefra, lejelovens § 77a

## 7.3 Domme

**Grundejernes Domssamling**

GD 1992.9Ø

**Tidsskrift for Bolig- og Byggeret**

TBB1998.218B

TBB 1999.356V

TBB 2002.104V

TBB 2002.283B

TBB 2007.48Ø

TBB 2008.458Ø

TBB 2009.520Ø

TBB 2011.620Ø

**Ugeskrift for Retsvæsen**

U.1963.53H

U.1964.5H

U.1964.199Ø

U.1975.230/2H

U.1990.823Ø

U.1994.223Ø

U.1996.1256/2Ø

U.1999.1749Ø

U.2003.2066H

U.2004.156H

U.2005.484Ø

U.2009.2497H

**Vestre Landsrets Tidende**

VLT 1944.114

Bilag 1

GENPART

Typeformular A, 8. udgave

Lejemåls nr. 153-15301-9-4

# LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Autoriseret af By- og Boligministeriet den 3. september 2001.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

**En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.**

**Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.**

***Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler.*** Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

## § 1. Parterne og det lejede.

**Lejemålet:** Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ andet: _____
Beliggende: Kevlingbakken 69, st. By: 9000 Aalborg

**Udlejer:** Navn: Bomarkhus SE-nr./reg.nr.:
Adresse: c/o ProDomus Boulevarden 11, 1. 9000 Aalborg

**Lejer:** Navn: Nicolas Lindehøj Thygesen
Adresse: Grønskiftet 33 3400 Hillerød

**Areal:** Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 31 m², der består af 1 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m².

**Brugsret til:** Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)

☒ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.
☒ Cykelkælder ☐ Garage nr. ☐ Andet: _____

**Benyttelse:** Det lejede må ikke uden udlejers ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end:
Beboelse

## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør.

**Begyndelse:** Lejemålet begynder den 01.09.2012 og fortsætter, indtil det opsiges.

**Opsigelse:** Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Unk System Design a.s 76 42 11 00 (12 05)
IT til boligadministrationen og advokater www.unik.dk

## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør - fortsat

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om separate enkeltværelser med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om accessoriske enkeltværelser med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Opsigelse fra udlejers side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven. Hvis lejemålet er beliggende på en landbrugsejendom, kan opsigelse tillige ske efter landbrugslovens § 12, stk. 3.

***Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parters side.***

## § 3. Betaling af leje m.v.

| | | |
|---|---|---|
| Leje: | Den årlige leje er | 41.079,84 kr. |
| Betaling: | Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. | i hver (sæt x) (X) måned ( ) *kvartal* |
| Lejen m.v. udgør: | Leje | 3.423,32 kr. |
| | A conto varmebidrag | 250,00 kr. |
| | A conto vandbidrag | 150,00 kr. |
| | Antennebidrag | 0,00 kr. |
| | Udgift til beboerrepræsentation | 0,00 kr. |
| | | 0,00 kr. |
| | | kr. |
| | I alt pr. måned/kvartal | 3.823,32 kr. |
| Skatter og afgifter: | I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.2012<br>Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. | |
| Betalingssted: | Lejen m.v. betales på udlejers kontonr. i (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.<br>Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted. | |
| Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring: | For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 (aftalt boligforbedring) i lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden. | |
| Bemærk: | Oplysninger om privat byfornyelse skal anføres i lejekontraktens § 11. | |

## § 4. Depositum og forudbetalt leje.

| | | |
|---|---|---|
| Depositum: | Senest den 29.08.2012 betaler lejeren et depositum på 10.269,96 kr., svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje). | |
| Forudbetalt leje: | Senest den 29.08.2012 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje 3.423,32 kr., svarende til 1 måneders leje (højst 3 måneders leje). | |

## § 4. Depositum og forudbetalt leje - fortsat

Indbetaling: Senest den 29.08.2012 betaler lejeren i alt 17.516,60 kr., svarende til :

| | | |
|---|---|---|
| Forudbetalt leje | 3.423,32 | kr. |
| Leje m.v. for perioden: | | |
| 1/9-2012 til 30/9-2012 | 3.823,32 | kr. |
| Depositum | 10.269,96 | kr. |
| Dørskilt | | kr. |
| _____ | | kr. |
| _____ | | kr. |
| _____ | | kr. |
| I alt | 17.516,60 | kr. |

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.10.2012

## § 5. Varme, vand og el.

Varme: Udlejer leverer varme og varmt vand ? (sæt x) (X) Ja ( ) Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
- [X] - fjernvarme/naturgas
- [ ] - centralvarme med olie
- [ ] - andet: _____

Varmeregnskabsåret begynder den 1.juni

---

Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet ? (sæt x) ( ) Ja (X) Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
- [ ] - el
- [ ] - olie/petroleum
- [ ] - andet: _____
- [ ] - gas
- [ ] - fjernvarme/naturgas

---

Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet? (sæt x) (X) Ja ( ) Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere ? (sæt x) (X) Ja ( ) Nej

Vandregnskabsåret begynder den 1.juni

---

El: Udlejer leverer el til andet end varme (sæt x) ( ) Ja (X) Nej

## § 6. Fællesantenner m.v.

Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (X) Ja ( ) Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning ( ) Ja (X) Nej

## § 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning.

Indflytning: Er lejemålet nyistandsat ved indflytningen ? (sæt x) (X) Ja ( ) Nej

***Er det aftalt, at lejemålet ved lejeforholdets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat ?*** (sæt x) (X) ***Ja*** ( ) Nej

Besigtigelse: Der vil ved lejeforholdets indgåelse efter fælles besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport, hvori lejeforholdets stand ved lejemålets begyndelse angives? (sæt x) ( ) Ja (X) Nej

## § 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning - fortsat

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse ***skriftligt*** meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

---

Fraflytning: Der skal ved lejeforholdets ophør ske fælles besigtigelse af det lejede og udarbejdes en rapport, hvori lejemålets stand ved lejers aflevering af lejemålet angives ? (sæt x) ⓧ Ja ○ Nej

Vedr. lejemålets stand ved fraflytning, se afsnittet om indflytning ovenfor.

***Såfremt arbejder, som lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen, sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning.***

## § 8. Vedligeholdelse i lejeperioden.

Pligt: ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler :*** (sæt x) ○ Udlejer ⓧ ***Lejer***

Konto: Ved kontraktens oprettelse den står der kr. på vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.

---

Låse og nøgler: Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

## § 9. Inventar.

Følgende inventar i lejeforholdets tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer : (sæt x)

| | | | |
|---|---|---|---|
| ☒ Komfur | ☐ Opvaskemaskine | ☐ Elpaneler - antal: | ☐ _____ |
| ☒ Køleskab | ☐ Vaskemaskine | ☐ Kakkelovne - antal: | ☐ _____ |
| ☐ Emhætte | ☐ Tørretumbler | ☐ Vandvarmere - antal: | ☐ _____ |

## § 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold og husorden.

Beboerrepræsentation: Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen ? (sæt x) ○ Ja ⓧ Nej

---

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet ? (sæt x) ○ Ja ⓧ Nej

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

---

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen ? (sæt x) ⓧ Ja ○ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

## § 11. Særlige vilkår.

**Fravigelser :** **Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.**

***Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.***

*§ 11 særlige vilkår fortsætter som et særskilt tillæg, der består af 7 sider og vedhæftes nærværende lejekontrakt og underskrives samtidig hermed.*

## § 11. Særlige vilkår - fortsat

## § 12. Underskrift.

Dato: 23.08.2012

ProBonus

som udlejer

Bomarkhus

Dato: 25/8-2012

som lejer

Nicolas Lindehøj Thygesen

Tillæg til lejekontrakt vedrørende
Revlingbakken 69 st., 9000 Aalborg,
mellem Bomarkhus v/adm. ProDomus, 9000 Aalborg, som udlejer
og Nicolas Thygesen som lejer.

§ 11 **Særlige vilkår.**

**1. Generelt.**

Nedenstående vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige bestemmelser, og betragtes af parterne som særligt fremhævede.
De nedenfor anførte bestemmelser pålægger lejeren større forpligtelser og mindre rettigheder end angivet i loven.

Såfremt der måtte være tvivl om det indbyrdes forhold imellem lejelovgivningens almindelige regler, nærværende lejekontrakt med § 11-tillæg og husordensregler, gælder følgende rangorden for disse regelsæt:
a) Lejekontraktens § 11 med særlige vilkår.
b) Lejekontraktens §§ 1-10.
c) Husordensregler.
d) Lejelovningens almindelige regler, som er gældende ved kontraktens indgåelse, men ikke evt. efterfølgende ændringer heri.

**2. Gældende lejelov.**

Det er mellem parterne aftalt, at det er lejelovgivningens almindelige regler på tidspunktet for aftalens indgåelse, der er gældende vedrørende omhandlede lejemål, og at udlejers og lejers rettigheder og pligter er reguleret i den på aftaletidspunktet gældende lejelovgivning.

**3. Betaling af leje m.v.**

Lejemålet er omfattet af BRL, kap. 2 – 4, og lejen er fastsat som omkostningsbestemt leje efter BRL § 5, stk. 1.

Lejer er bekendt med, at det lejede er en ***ejerlejlighed,*** og at lejemålet kan opsiges i medfør af Lejelovens § 83, litra a, jfr. Lejelovens § 84, litra a og d.

Opsigelse kan ske med 3 måneders varsel til ophør ved udgangen af en måned.

Såfremt huslejens betaling er anvist betalt gennem BS, er lejeren forpligtiget til at betale det opkrævede gebyr herfor, uanset om lejeren anvender overførsel via BS eller ved girobetaling hertil. Derudover vil der blive opkrævet et gebyr på kr. 5 til dækning af administrationen af disse BS overførsler. Det samlede opkrævningsgebyr udgør p.t. kr. 10,50.

Lejen er pligtig at tilmelde sig PBS.

Lejer er endvidere pligtig til som pligtig pengeydelse i lejeforholdet at betale:

Udgift til dørskilt/navnetavle i såvel opgang som på egen entredør/porttelefonskilt og evt. omkodning af kaldeanlæg.

Antennebidrag til Stofa, der p.t. udgør kr. 5.148,00 årligt ved valg af pakke 3. Beløbet opkræves halvårligt/kvt. af Stofa. Lejer har mulighed for selv at vælge programpakke efter aftale med Stofa. Lejer er pligtig at betale såvel merudgift og gebyrer, som måtte blive opkrævet af Stofa.

Lejlighedens lås er en systemlås, der ikke må udskiftes af lejer. Der tilhører lejemålet 2 stk. nøgler. Ved nødvendig omkodning eller tab af nøgler koster det et gebyr på p.t. kr. 1.000,00 + nye nøgler/lås. Det samme gælder postkassenøgler.

Lejer accepterer ved sin underskrift på nærværende lejekontrakt at respektere opsætning af vandmålere i lejemålet, såfremt udlejer vælger at foretage dette. Det medfører at lejen nedsættes med samme beløb som det pålægges lejemålet at betale i a/c vand. Efter opsætning af vandmålere vil der fremtidigt blive udarbejdet vandregnskab. Opsætning af målere skal varsles overfor lejer med 14 dages varsel.

Det bemærkes at energimærkning i henhold til reglerne om Energimærkning ved udlejning af bolig- og erhvervslejemål (Lov nr. 585 af 24. juni 2005) er bestilt og vil blive fremsendt/udleveret straks når denne foreligger. På grund af lang ventetid hos de rådgivende ingeniørfirmaer er det uvist, hvornår energimærkningen foreligger.

Lejer er gjort bekendt hermed og accepterer dette i forbindelse med indgåelse af nærværende lejekontrakt. Lejer er ligeledes bekendt med at udgiften til energimærkning vil blive pålagt varmeregnskabet.

Såfremt udlejer måtte forlange det, er lejer pligtig at afholde udgifter til skadedyrsbekæmpelse, herunder evt. væggetøjsattest m.v.

Såfremt lejeren ved sin opsigelse måtte ønske at blive frigjort fra lejemålet tidligere end 3 måneder fra opsigelsen og udlejer derfor fremskynder genudlejningsbestræbelserne, kan parterne aftale at der skal betales særskilt for denne ydelse.

Såfremt lejer ønsker udarbejdet tillæg til lejekontrakten, med henblik på en indtræden eller udtræden af nærværende kontrakt påligger det lejer at betale gebyr kr. 500,00 for udarbejdelsen af dette tillæg. En sådan ud- eller indtræden kræver dog udlejers tilladelse.

Lejer er pligtig at betale flyttegebyr/aflæsningsgebyr til varmeselskab i forbindelse med varmeaflæsning ved fraflytning.

Den aftalte leje reguleres i perioden 1. september 2014 til 1.september 2023 med følgende aftalte stigninger:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den | 1/9 | 2014 | stiger lejen med kr. | 89,01 | fra mdl. kr. | 3.423,32 | til | 3.512,33 |
| Den | 1/9 | 2015 | stiger lejen med kr. | 91,32 | fra mdl. kr. | 3.512,33 | til | 3.603,65 |
| Den | 1/9 | 2016 | stiger lejen med kr. | 93,69 | fra mdl. kr. | 3.603,65 | til | 3.697,34 |
| Den | 1/9 | 2017 | stiger lejen med kr. | 96,13 | fra mdl. kr. | 3.697,34 | til | 3.793,47 |
| Den | 1/9 | 2018 | stiger lejen med kr. | 98,63 | fra mdl. kr. | 3.793,47 | til | 3.892,10 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den | 1/9 | 2019 | stiger lejen med kr. | 101,19 | fra mdl. kr. | 3.892,10 | til | 3.993,30 |
| Den | 1/9 | 2020 | stiger lejen med kr. | 103,83 | fra mdl. kr. | 3.993,30 | til | 4.097,12 |
| Den | 1/9 | 2021 | stiger lejen med kr. | 106,53 | fra mdl. kr. | 4.097,12 | til | 4.203,65 |
| Den | 1/9 | 2022 | stiger lejen med kr. | 109,29 | fra mdl. kr. | 4.203,65 | til | 4.312,94 |
| Den | 1/9 | 2023 | stiger lejen med kr. | 112,14 | fra mdl. kr. | 4.312,94 | til | 4.425,08 |

De ovenfor anførte stigninger træder i kraft uden særskilt yderligere varsel, da disse er aftalt på forhånd.

Den anførte regulering af lejen, jfr. ovennævnte indeholder for den anførte periode alle fremtidige stigninger, som ellers kunne have været varslet i henhold til lejelovgivningens regler - dog bortset fra evt., fremtidige lovændringer, der måtte indføre nye afgifter, gebyrer og andre stigninger, som efter sådanne nye regler kan kræves refunderet gennem lejeforhøjelser samt efterfølgende forbedringer af det lejede, der bevirker, at der kan varsles og beregnes en særskilt lejeforhøjelse.

Udlejer er dog berettiget til helt eller delvist at undlade opkrævning af de foran aftalte stigninger, uden at dette kan betragtes som afkald på retten til opkrævning af reguleringer i de efterfølgende år.

Efter 1/9 2023 aftales en ny lejereguleringsklausul mellem parterne. Hvis der ikke kan opnås enighed om en ny klausul, reguleres lejen fremover efter lejelovgivningens regler herom.

Såfremt den aftalte leje og de efterfølgende reguleringer heraf måtte blive anfægtet af lejer med nedsættelse heraf til følge, er udlejer berettiget til med virkning fra nedsættelsestidspunktet at gennemføre de ovenfor anførte reguleringer af lejen med de aftalte nominelle stigninger tillagt den nedsatte leje eller at vælge en anden fremtidig beregning, herunder regulering af lejen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned, herunder efter reglerne i de til enhver tid gældende bestemmelser i lejelovgivningen eller at opsige lejemålet, såfremt lovgivningen åbner mulighed herfor.

## 4. Misligholdelse.

Udlejeren kan uden hensyn til lovmæssig eller kontraktmæssig uopsigelighed eller opsigelsesvarsel, straks ophæve lejemålet i de tilfælde og under de betingelser, som er nævnt i lov om leje § 93.

Af dem kan følgende fremhæves:

- for sen betaling af leje eller anden pengeydelse,
- ulovlig fremleje eller ulovlig fremlån m.v.,
- vanrøgt af det lejede,
- grov tilsidesættelse af god orden i ejendommen fra lejerens eller lejers husstands side.

Ophæves lejemålet, skal lejeren straks betale leje og andet, som påhviler lejer ifølge lejekontrakten op til den almindelige flyttedag og med almindeligt varsel.

Udlejeren skal på sædvanlig måde søge at leje det lejede ud for en passende leje.

## 5. Lejemålets stand ved ind- og udflytning.

Lejemålet er ved lejemålets indgåelse nyistandsat f.s.v. angår maling, hvidtning og tapetsering af samtlige malbare flader, herunder bl.a. vægge, lofter, træværk, karme, rør, skabslåger.

Gulvene i det lejede er nyafhøvlede og nylakerede trægulve. Ved fraflytning skal gulvene nypudses og nybehandles af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning. Såfremt en afhøvling er nødvendig, påhviler det fraflytter at betale herfor.

Det lejede er således overtaget som besigtiget og godkendt af lejer uden mangler af nogen art.

Lejemålet skal ved lejemålets ophør afleveres i samme stand, d.v.s. **nyistandsat**, og minimum 10 arbejdsdage før lejemålets ophør afleveres lejemålet klar til syn. Istandsættelsesarbejderne udføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning.

Lejemålet skal afleveres ren- og ryddeliggjort, herunder med nypudsede vinduer ind- og udvendigt.

Rengøring m.v. skal være udført og afsluttet inden kl. 12.00 på flyttedagen – hvor der vil blive afholdt et flyttesyn, samt aflevering af nøgler – og omfatter:

a) Køkkenbordplader og andre overflader af kunststof, herunder vinylgulve m.v. i helt rengjort stand. Køkkenskabe skal vaskes ind- og udvendig.
b) Fliser og klinker i køkken og bad skal vaskes grundigt. Der må kun bruges rengøringsmiddel uden kalkfjerner på klinker, fliser og fuger. Toilettet skal rengøres grundigt.
c) Alle hårde hvidevare rengøres grundigt ind- og udvendigt og afleveres i hel stand, således også riste, bageplader o. lign., og hvis dette ikke er muligt, foretages der reparation eller udskiftning.
d) I køkken rengøres skabe og skuffer indvendigt og udvendigt. Emhætte, komfur og køleskab rengøres. Træk køleskab og komfur ud fra væggen for at rengøre bagved.
e) Afløb og riste renses og rengøres grundigt. Evt. rust fjernes, og hvis dette ikke er muligt, skal rustangrebne kræves udskiftes.
f) Lejlighedens vinduer pudses ind- og udvendigt.

*Lejer skal således fraflytte lejligheden 10 arbejdsdage forinden lejemålet ophører, således at lejligheden kan istandsættes forinden genudlejning. Lejer skal betale husleje i nævnte periode, indtil lejemålet ophører endeligt.*

Afleveres lejemålet ikke i aftalt stand kl. 12.00 på fraflytningsdagen, udføres istandsættelsen, efter fraflytning og lejer er forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser ifølge nærværende kontrakt i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er bragt i aftalt stand.

Såfremt afleveringen af det lejede medfører forsinkelse af den efterfølgende lejers indflytning, er udlejer berettiget til at give denne et afslag i lejen herfor og at modregne dette og evt. afhjælpningsomkostninger i den fraflyttede lejers depositum.

Det er mellem parterne aftalt, at fristen i Lejelovens § 98, stk. 2 er udvidet til 8 uger. Fristen vedrører udlejers adgang til at gøre mangler gældende overfor lejer.

Ved fraflytning skal lejer senest på fraflytningsdagen skriftligt meddele udlejer sin nye adresse, hvortil meddelelser kan fremsendes.

## 6. Vedligeholdelse i lejeperioden.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren, herunder fornøden fornyelse for så vidt angår maling, hvidtning og tapetsering. Lejer skal til enhver tid omgås det lejede tilbørligt og holde det sømmeligt vedlige.

Da pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer, er der ingen konto for indvendig vedligeholdelse. Vedligeholdelsespligten medfører derfor, at lejer løbende under lejemålets beståen skal foretage løbende vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder af faguddannede håndværkere, således at lejligheden til enhver tid fremstår som vel vedligeholdt.

Vedligeholdelsespligten omfatter - udover beskrivelsen i foranstående lejekontrakts § 8 af låse og nøgler - også den løbende vedligeholdelse af vægge med maling/tapetsering, hvidtning af lofter, maling/lakering af alt træværk i lejligheden, herunder vinduer indvendigt, samt radiatorer, rør m.v. og den af udlejer foreskrevne vedligeholdelse af gulve og gulvbelægninger, med mindre det drejer sig om nødvendig fornyelse som følge af ælde og almindeligt slid.

Alt malerarbejde af træværk, radiatorer og rør m.v. må kun males i hvidt, ligesom lofterne skal holdes i hvidt. Der må **ikke** bores huller i vinduesrammerne. Der må kun males i hvide farver, og dette gælder ligeledes når lejemålet fraflyttes.

Der må ikke bores huller i klinker og fliser eller fugerne mellem disse. Ej heller i paneler, karme o.lign.

Lejer forpligtiger sig til at sørge for god udluftning på badeværelset, således at fugt og vandskade undgås, samt opsætning af badeværelsesforhæng og evt. opsætning af stang.
Lejer er forpligtet til at lufte ud i hele lejemålet, minimum en gang dagligt.

Lejer har det fulde ansvar for den postkasse eller brevindkast som hører til lejemålet og skal vedligeholde eller forny den postkasse eller brevindkast som hører til lejemålet.

Lejer skal selv rengøre og vedligeholde emhætte og selv rengøre og vedligeholde samt evt. forny emhættefilter eller kulfilter.

Såfremt der i lejligheden ved indflytningen findes hårde hvidevarer, tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Lejer godkender på forhånd, fremsendelse af en ny udgave af husorden og vil overholde denne og dennes ændringer, til alle tider.

Lejer skal senest 14 dage efter indflytning hænge gardiner el. lign. op i vinduerne så lejemålet og ejendommen ser præsentabel ud udefra. Det er ikke tilladt at hænge håndklæder, lagner eller andet op i vinduerne.

Det bemærkes, at lejers vedligeholdelsespligt er aftalt til at være i overensstemmelse med Lejelovens § 20 før ændring af denne bestemmelse pr. 1. juli 1994.

Lejer skal således på egen bekostning, selv om den indvendige vedligeholdelse i øvrigt påhviler udlejer, sørge for vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner samt el-afbrydere forsvarligt vedlige.

Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejer kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes lejers forsømmelse.

Hvis lejer ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt inden 8 dage efter, at udlejer har opfordret lejer til det, kan denne lade istandsættelsen foretage for lejers regning. Den afholdte udgift hertil betragtes som pligtig ydelse i lejeforholdet, jvf. Lejelovens § 93, stk. 1, litra a, med ret til ophævelse af lejemålet ved forsinket eller manglende betaling.

Lejer skal erstatte al skade, som lejers husstand eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede, ved vanrøgt eller forsømmelser, volder på det lejede.

Den udvendige vedligeholdelse påhviler i øvrigt udlejer.

## 7. Affaldshåndtering.

Der må ikke henstilles kasserede effekter, møbler, hvidevarer eller lignende på ejendommens arealer, hverken i forbindelse med indflytning eller fraflytning af lejemålet. Emballage fra elektronik, hvidevarer m.v. skal du selv bortskaffe. Dette må ikke placeres i ejendommens renovationsbeholder der kun er beregnet til almindeligt husholdningsaffald. Husholdningsaffald skal være placeret i affaldsposer, som skal være lukkede.
Aviser, reklamer og flasker må ikke smides i renovationscontaineren, dette affald skal du ligeledes selv bortskaffe. Der henvises til opstillede papircontainere og flaskecontainere rundt i byen.

## 8. Mangler ved indflytning.

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejer vil gøre den gældende, jfr. Lejelovens § 14.

## 9. Forandringer i lejligheden.

Eventuelle aftaler om lejers ændringer i/eller forandringer af lejligheden og dennes indretning kan kun ske ved skriftlig aftale med udlejer. Såfremt andet ikke skriftligt er aftalt, har udlejer ret til at kræve reetablering ved lejemålets ophør.

Udlejer har ret til at anbringe lysreklamer på ejendommen.

## 10. Husdyr (kæledyr)

Det er ikke tilladt at holde dyr i lejemålet, hvilket forbud ikke alene gælder hunde og katte, men også alle former for krybdyr, herunder slanger, mus, rotter, marsvin, o. lign. Den eneste undtagelse herfra er enkelte stuefugle i almindelige små fuglebure.

## 11. Særlige vilkår.

Det bemærkes, at der ikke må være vandsenge i lejligheden, ligesom der ikke må installeres hverken vaskemaskine eller opvaskemaskine i lejligheden.

§ 11. Underskrift:

Dato:
Som udlejer:

ProDomus

Bomarkhus
c/o ProDomus

Dato:
Som lejer:

Nicolas Thygesen

Bilag:
1. Husordenreglement.

T/1 Sanne

[redacted]

Bilag 2

Typeformular A, 8. udgave

Lejemåls nr. 0207/

# LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Autoriseret af By- og Boligministeriet den 3. september 2001.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

**En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.**

**Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.**

***Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler.*** Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

## § 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet: Det lejede er ☒en lejlighed ☐et enkeltværelse ☐en ejerlejlighed ☐andet: _____
Beliggende: [redacted] By: 9000 Aalborg

Udlejer: Navn: [redacted] SE-nr./reg.nr.: 76163618
Adresse: [redacted] 9000 Aalborg
[redacted]

Lejer: Navn: [redacted]
Adresse: [redacted]

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 74 m², der består af 3 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m².

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)

☒ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.
☐ Cykelkælder ☐ Garage nr. ☒ Andet: fællescykelfacilitet

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end:
beboelse

## § 2. Lejemålets begyndelse og ophør.

Begyndelse: Lejemålet begynder den 01.09.2012 og fortsætter, indtil det opsiges.

Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Unik System Designers 76 42 11 00 (02.01)
IT til boligadministration og advokater

## § 2. Lejemålets begyndelse og ophør - fortsat

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om separate enkeltværelser med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om accessoriske enkeltværelser med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Opsigelse fra udlejers side kan kun ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven. Hvis lejemålet er beliggende på en landbrugsejendom, kan opsigelse tillige ske efter landbrugslovens § 12, stk. 3.

***Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parters side.***

## § 3. Betaling af leje m.v.

**Leje:** Den årlige leje er kr. 66.900,00

**Betaling:** Lejen m.v. forfalder til betaling den første i hver (sæt x) (X) måned ( ) *kvartal*

**Lejen m.v. udgør:**

| | | |
|---|---|---|
| Leje | 5.575,00 | kr. |
| A conto varmebidrag | 400,00 | kr. |
| A conto vandbidrag | 250,00 | kr. |
| Antennebidrag | | kr. |
| Udgift til beboerrepræsentation | | kr. |
| Trappevask | 110,00 | kr. |
| | | kr. |
| I alt pr. måned/kvartal | 6.335,00 | kr. |

**Skatter og afgifter:** I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.2012
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

**Betalingssted:** Lejen m.v. betales på udlejers kontonr. i via betalingsservice, se i øvrigt §11 (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

**Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring:** For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 (aftalt boligforbedring) i lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

**Bemærk:** Oplysninger om privat byfornyelse skal anføres i lejekontraktens § 11.

## § 4. Depositum og forudbetalt leje.

**Depositum:** Senest den 20.06.2012 betaler lejeren et depositum på 16.725,00 kr., svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

**Forudbetalt leje:** Senest den 01.09.2012 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje 16.725,00 kr., svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

## § 4. Depositum og forudbetalt leje - fortsat

Indbetaling: Senest den 01.09.2012 betaler lejeren i alt 40.535,00 kr., svarende til :

| | | |
|---|---|---|
| Forudbetalt leje 3 mdr. leje | 16.725,00 | kr. |
| Leje m.v. for perioden: | | |
| 01/09-12 til 30/09-12 | 6.335,00 | kr. |
| Depositum 3 mdr. leje | 16.725,00 | kr. |
| Dørskilt , vaskepose og | | kr. |
| gebyr indflytningssyn | | kr. |
| se §11 | 750,00 | kr. |
| | | kr. |
| I alt | 40.535,00 | kr. |

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.10.2012
for perioden 01-10-2012 til 31-10-2012

## § 5. Varme og vand.

Varme: Udlejer leverer varme og varmt vand ? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☒ - fjernvarme/naturgas
☐ - centralvarme med olie
☐ - andet: _____
Varmeregnskabsåret begynder den 1.juni

Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet ? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☐ - el ☐ - olie/petroleum ☐ - andet: _____
☐ - gas ☐ - fjernvarme/naturgas

Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere ? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

Vandregnskabet begynder den 1.juni

El: Udlejer leverer el til andet end varme? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

## § 6. Fællesantenner m.v.

Udlejer leverer fælles signalforsyning hvortil lejer skal betale bidrag ⊗ Ja ○ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning ○ Ja ⊗ Nej

## § 7. Lejemålets stand ved ind- og udflytning.

Indflytning: Er lejemålet nyistandsat ved indflytningen ? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

***Er det aftalt, at lejemålet ved lejemålets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat ?*** (sæt x) ⊗ ***Ja*** ○ Nej

Besigtigelse: Der vil ved lejemålets indgåelse efter fælles besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejemålets begyndelse angives? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

## § 7. Lejemålets stand ved ind- og udflytning - fortsat

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse ***skriftligt*** meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

---

Fraflytning: Der skal ved lejemålets ophør ske fælles besigtigelse af det lejede og udarbejdes en rapport, hvori lejemålets stand ved lejers aflevering af lejemålet angives ? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

Vedr. lejemålets stand ved fraflytning, se afsnittet om indflytning ovenfor.

***Såfremt arbejder, som lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen, sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning.***

## § 8. Vedligeholdelse i lejeperioden.

Pligt: ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler :*** (sæt x) ○ Udlejer ⊗ ***Lejer***

Konto: Ved kontraktens oprettelse den står der kr. på vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.

---

Låse og nøgler: Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

## § 9. Inventar.

Følgende inventar i lejemålet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer : (sæt x)

| | | | |
|---|---|---|---|
| ☒ Komfur | ☒ Opvaskemaskine | ☐ Elpaneler - antal: | ☒ Køle-/fryseskab |
| ☐ Køleskab | ☐ Vaskemaskine | ☐ Kakkelovne - antal: | ☐ |
| ☒ Emhætte | ☐ Tørretumbler | ☐ Vandvarmere - antal: | ☐ |

## § 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold og husorden.

Beboerrepræsentation: Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen ? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

---

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet ? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

---

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen ? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

## § 11. Særlige vilkår.

Fravigelser : Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

*Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.*

GENERELT.

1. *Vilkårene nedenfor er alle fravigelser fra lejelovgivningens regler, og betragtes af parterne som særligt fremhævede jfr. Vejledningens pkt. 9. Som følge heraf er teksten skrevet i kursiv og med fede typer.*
2. *Det er aftalt, at meddelelse efter lejelovgivningens regler jfr. LL § 4, stk. 2. kan ske pr. e-mail. Lejers e-mail adresser er: [redacted] og [redacted]*
3. *Lejligheden har entre/fordelingsgang med halogenlys i loft, pergogulv i fyrdesign og dørspion i entredør. Køkkenalrummet er monteret med køkkenelementer fra Biga, korpus er hvidt med mahognifinerede endeplader, låger og skuffefronter er i hvid højtrykslaminat med mahognikanter og stålgreb, sokkel i stål, Baumatic nedfældet keramisk kogeplade, Baumatic indbygningsovn i stål med varmluft, grill og timer, Eico frithængende emhætte i stål, Candy køle-/fryseskab med stålfront, 45 cm opvaskemaskine med stålfront, gråhvide fliser over bordplade samt halogenspot i loftet i både køkken og alrum. Halogenspots kan tændes i 2 grupper. Der er Pergogulv i fyrdesign i hele køkkenalrummet. Badeværelset har grå fliser på gulv og hvide fliser med struktur på vægge. Der er muret bruseniche med højdeindstillelig brusestang med sæbeskål, Damixa termostat brusearmatur, Ifø toilet med højt-/lavt skyl samt indbygget holder til duftpatron, Gulvvarme med fjernvarme, stort oplimet spejl over skabsarrangement med hvide låger, halogen spot i loft samt elektrisk ventilator. Stue og værelse mod gaden har Pergogulve i fyr design. Vindueskarme i stue, værelse og en i køkkenalrum er malede. Der må ikke laves huller i plastvinduerne i køkkealrum.*

LEJEMÅLETS BEGYNDELSE, BRUG, BETALING AF LEJE, LEJEREGULERING M.V.

1. *På lejemålets begyndelsesdato, eller når lejemålets nøgler udleveres skal alle skyldige beløb være betalt, herunder depositum, forudbetalt leje, første måneds leje m.m.*
2. *Lejligheden er gennemgribende forbedret og moderniseret. Moderniseringsarbejderne er udført af udlejer i år 2007.*
3. *Den aftalte leje reguleres i perioden til den 1. januar 2027 med følgende aftalte stigninger:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Ved lejemålets start er den månedlige leje kr ....* | *5575,00* | | |
| *Fra den 1-1-2013 stiger den månedlige leje med kr.* | *167,25* | *til kr.* | *5742,25* |
| *Fra den 1-1-2014 stiger den månedlige leje med kr.* | *172,27* | *til kr.* | *5914,52* |
| *Fra den 1-1-2015 stiger den månedlige leje med kr.* | *177,44* | *til kr.* | *6091,96* |
| *Fra den 1-1-2016 stiger den månedlige leje med kr.* | *182,76* | *til kr.* | *6274,72* |
| *Fra den 1-1-2017 stiger den månedlige leje med kr.* | *188,24* | *til kr.* | *6462,96* |
| *Fra den 1-1-2018 stiger den månedlige leje med kr.* | *193,89* | *til kr.* | *6656,85* |
| *Fra den 1-1-2019 stiger den månedlige leje med kr.* | *199,71* | *til kr.* | *6856,56* |
| *Fra den 1-1-2020 stiger den månedlige leje med kr.* | *205,70* | *til kr.* | *7062,26* |
| *Fra den 1-1-2021 stiger den månedlige leje med kr.* | *211,87* | *til kr.* | *7274,13* |
| *Fra den 1-1-2022 stiger den månedlige leje med kr.* | *218,22* | *til kr.* | *7492,35* |
| *Fra den 1-1-2023 stiger den månedlige leje med kr.* | *224,77* | *til kr.* | *7717,12* |
| *Fra den 1-1-2024 stiger den månedlige leje med kr.* | *231,51* | *til kr.* | *7948,63* |
| *Fra den 1-1-2025 stiger den månedlige leje med kr.* | *238,46* | *til kr.* | *8187,09* |
| *Fra den 1-1-2026 stiger den månedlige leje med kr.* | *245,61* | *til kr.* | *8432,70* |
| *Fra den 1-1-2027 stiger den månedlige leje med kr.* | *252,98* | *til kr.* | *8685,68* |

*Alle beløb er ekskl. varme, vand, el, trappevask og antennebidrag m.m.*

4. *De ovenfor anførte stigninger træder i kraft uden særskilt yderligere varsel, da de er aftalt på forhånd.*
5. *Den anførte regulering af lejen i § 11, indeholder alle fremtidige stigninger for den anførte periode som ellers kunne have været varslet i henhold til lejelovgivningens regler, bortset fra evt. fremtidige lovændringer, som måtte indføre nye afgifter, gebyrer og andre stigninger som efter sådanne nye regler kan kræves refunderet gennem lejeforhøjelser.*
6. *Udlejeren er dog berettiget til helt eller delvist, at undlade opkrævning i de ovenfor aftalte stigninger, uden at dette kan betragtes som afkald på opkrævning af reguleringer i efterfølgende år, og udlejer er til enhver tid berettiget til at opregulere lejen til ovenstående aftalte leje.*
7. *Hvis den aftalte leje måtte blive anfægtet af lejeren med nedsættelse heraf til følge, er udlejeren berettiget til – med virkning fra nedsættelsestidspunktet – at gennemføre de ovenfor anførte reguleringer af lejen med de aftalte nominelle stigninger, tillagt den nedsatte leje, eller vælge en anden fremtidig beregning/regulering.*
8. *Depositum reguleres automatisk når der sker regulering af leje, så depositum til enhver tid udgør et beløb svarende til 3 måneders leje. Regulering af depositum skal ikke varsles, da reguleringen heraf er aftalt på forhånd.*
9. *Forudbetalt leje reguleres automatisk når der sker regulering af leje, så den forudbetalte leje til enhver tid udgør et beløb svarende til det antal måneders forudbetalte leje, som er anført under § 4. Regulering af forudbetalt leje skal ikke varsles, da reguleringen heraf er aftalt på forhånd.*
10. *Lejer forpligter sig til at lade lejen betale automatisk gennem Betalingsservice (PBS). Indtil lejer har tilmeldt lejebetalingen til PBS, betaler lejer et gebyr, som for tiden udgør kr. 75,00 pr måned, for fremsendelse af lejeopkrævning m.m.*
11. *Lejeren betaler forbrug af el efter måler og skal lade sig registrere direkte overfor leverandøren. Udlejer tilmelder lejer som ny forbruger. El-måler har måler nr.: 14662*
12. *Ved ændringer i lejekontrakten opkræves et gebyr på kr 300,00 kr.*

LEJEMÅLETS STAND VED INDFLYTNING, VEDLIGEHOLDELSE I LEJEPERIODEN M.V.

1. *Ved udlevering af lejemålets nøgler, skal der aftales et tidspunkt for indflytningssynet, som skal være afholdes senest 2 uger efter lejemålets begyndelse. Det er lejers ansvar, at der aftales et indflytningssyn, og hvis det ikke afholdes, betragtes lejemålet som modtaget i fejlfri stand.*
2. *Ved indflytningen overtages lejemålet nyistandsat med maling af vægge, lofter, al træværk, rør og radiatorer, uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand.*
3. *Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren, og lejeren skal således under lejemålets beståen, foretage løbende vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder, således at lejligheden til enhver tid fremstår som vel vedligeholdt.*
4. *Vedligeholdelsespligten omfatter løbende vedligeholdelse såsom maling af vægge, lofter, alt træværk, radiatorer og rør, uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand. Lofter må kun males hvide. Træværk, radiatorer og rør m.m. må kun males lysegrå (lyst). Vægge må males i kraftigere farver.*
5. *Det påhviler lejer at vedligeholde det i § 9 nævnte inventar, samt vedligeholde og om fornødent forny låse, nøgler, vandhaner, kontakter, lamper, ruder, køkkenbordsbelægninger, wc-kumme, vaske, ventilatorer, samt renholde og rense alle afløb.*
6. *Udlejer kan være lejer behjælpelig med at bestille håndværkere, men omkostningerne skal betales af lejer og er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.*
7. *Ved manglende overholdelse af lejerens vedligeholdelses- og istandsættelsesforpligtelser i lejeperioden, kan udlejeren forlange, at sådanne mangler udbedres straks efter påkrav herom. Hvis lejeren ikke inden 8 dage herefter opfylder sin forpligtelse, kan udlejeren lade istandsættelse ske for lejerens regning. Udgifterne herfor er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.*

## § 11. Særlige vilkår - fortsat

8. *Lejerens forandringer af lejligheden og dennes indretning kan kun ske ved skriftlig aftale med udlejer.*
9. *Hvis lejer ved et uheld, uanset at dette måtte være et uagtsomt uheld, ved forsæt eller kådhed, måtte påføre den del af ejendommen, som ligger uden for det lejede, én eller flere skader, er lejer forpligtet til at erstatte det ødelagte, eller at betale for reparation heraf. Udlejer er berettiget til at lade istandsættelse ske for lejerens regning. Udgifterne herfor er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, og vil blive opkrævet sammen med den næst efterfølgende leje.*
10. *Gulve i entre/fordelingsgang, køkken/alrum, stue og værelse er Pergogulve i fyrdesign. Pergogulvene er i fejlfri stand ved indflytning og skal og skal afleveres i fejlfri stand ved fraflytning, idet den løbende vedligeholdelse påhviler lejer. Gulve skal vaskes i sæbevand (sæbespåner) med en hårdt opvredet klud, idet de ikke tåler stor vandpåvirkning.*
11. *Der må ikke installeres vaskemaskine eller tørretumbler i det lejede.*

*LEJEMÅLETS OPHØR.*

1) *Når lejemålet opsiges skal lejer være behjælpelig med at fremvise lejemålet til nye lejeremner.*
2) *Det er aftalt, at fraflytningsdagen er senest 15 dage, dog mindst 10 arbejdsdage før lejemålet ophører.*
3) *Lejemålet skal ved lejemålets ophør afleveres nyistandsat på tilsvarende måde og i tilsvarende omfang som ved indflytningen, det vil sige nyistandsat, med maling af vægge, lofter, alt træværk, rør og radiatorer, uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand, rengjort og tømt for møbler mm.*
4) *Vægge og lofter skal males hvide. Alt træværk, radiatorer og rør skal males i lys farve.*
5) *Køkkenbordsplader og andre overflader, skal afleveres i hel og rengjort stand, og beskadigede (også lettere beskadigede) bordplader og andre overflader skal udskiftes.*
6) *Det i § 9 nævnte inventar skal afleveres i rengjort, velholdt og fejlfri stand. Hvis en enhed er defekt eller rengøring ikke er muligt, foretages reparation eller udskiftning. Udlejer er berettiget til, på lejers regning, at lade et reparationsfirma, kontrollere at de hårde hvidevarer ved lejemålets ophør fungerer fejlfrit. I tilfælde af fejl er udlejer berettiget til for lejers regning at bestille reparation eller evt. udskiftning i fornødent omfang.*
7) *Afløb, riste, vaske og wc-kummer skal rengøres grundigt, og såfremt rengøring ikke er muligt, skal der foretages udskiftning. Vinduer pudses ind- og udvendig.*
8) *Lejemålets døre og vinduer skal kunne åbnes og lukkes fejlfrit.*
9) *Lejeren kan vælge selv at stå for istandsættelsesarbejderne, som skal udføres af faguddannede, momsregistrerede håndværkere i bedste kvalitet, og istandsættelsesarbejderne skal da være udført inden fraflytningsdagen.*
10) *På fraflytningsdagen eller umiddelbart herefter, skal der udfærdiges en flytterapport. Ved flyttesynet skal lejer aflevere samtlige nøgler til lejemålet og evt. manglende eller uoriginale nøgler erstattes. Herved sker den endelige aflevering af lejemålet, Fra fraflytningsdagen sker istandsættelse, rengøring og oprydning mv. for lejers regning, men ved udlejers foranstaltning.*
11) *Omfanget af arbejder, som lejer ikke har udført eller ikke er udført tilfredsstillende, fastlægges ved flyttesynet, og skal herefter udføres af håndværksmestre i bedste kvalitet, således at lejlighedens høje standard bevares.*
12) *Efterladte effekter i lejligheden eller andet sted på ejendommens arealer, betragtes som affald og fjernes for lejers regning.*
13) *Udlejer har ret til at udarbejde en flytterapport uden at lejer er til stede, og rapporten bliver da sendt anbefalet til lejer.*
14) *Hvis lejer, uanset årsag ikke deltager flyttesynet, eller hvis lejer ikke ønsker at underskrive flytterapporten, er det aftalt, at udlejer kan lade de på flytterapporten anførte istandsættelsesarbejder igangsætte i det omfang, som fremgår af lejeaftalen.*
15) *Hvis lejeren ikke fraflytter i henhold til § 11 stk. 2, de anførte arbejder bliver forsinkede, og den efterfølgende lejers indflytning forsinkes, er udlejer forpligtet til at give den ny lejer et afslag i dennes leje. Dette afslag modregnes i den fraflyttende lejers depositum, og medtages på flytteopgørelsen.*
16) *I henhold til Lejelovens § 98 stk. 2 kan udlejer ikke gøre krav om istandsættelse gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningsdagen.*
    *Parterne har aftalt, at fristen i LL § 98 stk. 2 for udlejers fremsættelse af istandsættelseskrav ved lejemålets ophør er forlænget til 8 uger, samt at fristen suspenderes, hvis lejer undlader at meddele sin nye adresse, indtil udlejer modtager meddelelse herom. Endvidere suspenderes fristen i tilfælde af uenighed om lejers istandsættelsespligt, indtil endelig afgørelse herom foreligger.*
17) *Det er aftalt, at lejer ved fraflytning betaler Kr. 300,00 Kr. for aflæsning af varme, og at dette beløb medtages i flytteopgørelsen.*

*ØVRIGE VILKÅR.*

1. *Badeværelse har vandtætte vægge og gulv, og det præciseres, at der ikke må bores huller eller slås søm i vægge eller gulv på badeværelse eller i flisevægge i køkken. Sker dette, er lejer forpligtet til at erstatte sådanne skader, og at betale for en eventuel udskiftning af gulv- og vægbeklædning.*
2. *Lejer er gjort bekendt med, at der er indlagt fællesantenne i ejendommen, hvorfor der ikke må opsættes antenner eller paraboler på ejendommen. Lejer har pligt til at indgå programaftale med og betale abonnementsafgift direkte til signalleverandøren, som er TeliaStofa. Selvom signalleverandøren opkræver abonnementsafgiften hos lejer, er afgiften stadig pligtig pengeydelse i lejeforholdet, da udlejer hæfter overfor signalleverandøren for lejers manglede betaling. Der skal ikke varsles prisstigninger i abonnementsafgiften og signalleverandøren er berettiget til at opkræve gældende abonnementspris. Lejer er forpligtet til at acceptere signalleverandørens forretningsbetingelser. Udlejer tilmelder lejer som ny bruger.*
3. *Lejerne giver gennem deres underskrift på lejekontrakten, hinanden fuldmagt til hver især på alles vegne at underskrive såvel indflytningsrapport som fraflytningsflytterapport.*

*BILAG TIL LEJEKONTRAKTEN.*

1. *Husorden.*
2. *Energimærkning for [redacted]9000 Aalborg.*
3. *Senest 2 uger efter lejemålets begyndelse udarbejdes en indflytningsrapport, som herefter indgår som et bilag til lejekontrakten.*

## § 12. Underskrift.

Dato:

som udlejer
[redacted]

Dato:

som lejer
[redacted]