

Lejerens midlertidige fuldstændige fremlejeret

Juridisk kandidatspeciale - Lejeret



Anne Mortensen og Matilde Christensen

Aalborg Universitet

Onsdag den 10. maj 2017

Titelblad

Uddannelse: Jura, Aalborg Universitet

Projekt: Kandidatspeciale

Titel: Lejerens midlertidige fuldstændige fremlejeret

Engelsk titel: A tenant's right to temporary subleasing

Vejleder: Louise Faber

Dato: 10. maj 2017

Anslag: 165.727 á maksimalt 168.000

Antal sider: 77

Anne Mortensen, 2012-3647

Matilde Christensen, 2012-3628

Indholdsfortegnelse

1. Om kandidatspecialet	3
1.1 Indledning	3
1.2 Undersøgelsens genstand	5
1.3 Afgrænsning	5
1.4 Metode	6
1.5 Kandidatspecialets opbygning	8
2. Lovreguleringens historik	9
3. Midlertidig fremleje i lejelovens § 70	12
3.1 Definition af fremleje af hele lejemålet	12
3.2 Formålet med indsættelsen af lejelovens § 70	15
3.3 Midlertidige fraværsårsager	18
3.3.1 Midlertidighed som begreb	19
3.3.2 Fraværsårsager som begreb	20
3.3.3 Bestemmelsens eksempler	23
3.3.4 "El. lign."	25
3.3.6 Diskussion	31
3.3.7 Sammenfatning	32
4. Rækkevidden af tidsbegrænsningen i bestemmelsen	33
4.1 Litteraturen	33
4.2 Lovgivning og forarbejder	34
4.3 Retspraksis	35
4.4 Objektiv ordlydsfortolkning	39
4.5 Lejelovens § 70, stk. 1, i lyset af uopsigelsesprincippet	40
4.6 Fraværsperiodens øvre grænse	40
4.7 Diskussion af bestemmelsens tidsbegrænsning	42
4.7.1 Lejer flytter tilbage til lejemålet inden to år	42
4.7.2 Fremlejetager bliver boende i lejemålet ud over de nævnte to år	43
4.7.3 Lejemålet står tomt og ubenyttet hen efter udløbet af de to år	44
4.7.4 Fremlejeperiodens øvre grænse	46
4.7.5 Overvejelser	47
5. Flere fremlejeaftaler i lejeforholdets beståen	48
5.1 Kan lejer fremleje flere gange i lejeforholdets beståen?	48
5.1.1 Litteraturen	48
5.1.2 Loven, forarbejder og retspraksis	49
5.1.3 Ordlyden i lejelovens § 70, stk. 1	50
5.1.4 Lejelovens § 70, stk. 1, i lyset af uopsigelsesprincippet	50
5.1.5 Sammenfatning	51
5.2 Hvor lang tid skal lejer være hjemme for at kunne fremleje på ny?	52

5.2.1 Nedre grænse	53
6. Forlængelse af en fremlejeperiode	56
6.1 <i>Kan lejer forlænge en fremlejeperiode?</i>	56
6.1.1 Loven, forarbejder og retspraksis	56
6.1.2 Ordlyden i lejelovens § 70, stk. 1	57
6.1.3 Lejelovens § 70, stk. 1, i lyset af uopsigelsesprincippet	58
6.1.4 Lejers ret til at forlænge en fremlejeperiode	59
6.2 <i>Hvilke fraværsårsager kan begrunde forlængelse?</i>	59
6.2.1 Forlængelse begrundet i en ny fraværsårsag	59
6.2.2 Forlængelse begrundet i den samme fraværsårsag	60
6.3 <i>Samme eller ny fremlejetager</i>	63
6.3.1 Afsluttende betragtninger vedrørende forlængelse til samme fremlejetager	64
6.4 <i>Sammenfatning</i>	68
7. Konklusion	68
8. Abstract	71
9. Litteraturliste	73
9.1 <i>Litteratur</i>	73
9.2 <i>Love og lovforslag</i>	74
9.3 <i>Bemærkninger og betænknings</i>	75
9.4 <i>Artikler</i>	75
9.5 <i>Internetadresser</i>	75
10. Domsregister	76

1. Om kandidatspecialet

1.1 Indledning

Det er udgangspunktet i dansk ret, at rettigheder frit kan overdrages, hvorfor overdragelsen af disse rettigheder ikke kræver samtykke fra kreditor. Dette udgangspunkt følger af de almindelige obligationsretlige grundsætninger.¹ Lejeloven fraviger dog dette princip, idet en lejeaftale er en personlig rettighed for lejer, hvilket samtidigt betyder, at udlejer som udgangspunkt ikke skal acceptere, at det lejede benyttes af andre end lejerens og dennes husstand.²

Ovenstående princip kommer til udtryk i lejelovens § 26, stk. 2, hvorefter lejerens ikke uden udlejers samtykke, må overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand. Bestemmelsen indeholder et hensyn til udlejer, hvorefter han som udgangspunkt skal have ret til at bestemme, hvem der bebor dennes ejendom.

Lejeloven angiver dog undtagelser hertil, hvorefter lejerens har ret til at kunne overlade brugen af det lejede til tredjemand. Undtagelserne skal findes i lejelovens §§ 69 og 70, hvoraf førstnævnte hjemler en delvis fremlejeret for lejer, og hvoraf sidstnævnte hjemler en midlertidig fuldstændig fremlejeret.

Det følger af lejelovens § 70, at lejerens har ret til at fremleje sin lejlighed i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign. Baggrunden for denne bestemmelse, der tillader lejerens at fremleje hele lejemålet midlertidigt, er at give lejerens mulighed for at beholde sin lejlighed, selvom studieophold, midlertidig forflyttelse eller sygdom medfører, at lejerens er væk fra sin lejlighed i en periode.³

¹ Louise Faber, Afståelsesret, side 41.

² Louise Faber, Afståelsesret, side 59, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 125.

³ Louise Faber, Afståelsesret, side 76, Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 488.

Beskyttelsen af lejer tilgodeses ydermere af uopsigelighedsprincippet, som sikrer lejerens behov for at bevare rådigheden over det lejede, når denne ikke misligholder lejeaftalen.⁴ Hensynet til udlejer varetages herefter af de bestemmelser, som bryder lejelovgivningens uopsigelighedsprincip.⁵ Dette kommer eksempelvis til udtryk i lejelovens § 93, stk. 1, litra f, hvorefter udlejer kan hæve lejeaftalen, såfremt lejer helt eller delvist overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil.

Af lejelovens § 70, stk. 1 følger en begrænsning i lejers fremlejeret, hvorfor lejer kun kan fremleje hele lejemålet i indtil to år, og udelukkende hvis dennes fravær er midlertidigt, og er begrundet i en af de i bestemmelsen nævnte fraværsårsager. Af denne begrænsning, kan der muligvis også udledes, at lovgiver har haft til hensigt også at tilgode udlejers interesser. I tvister vedrørende lejelovens § 70, stk. 1, skal der således muligvis foretages en hensynsafvejning mellem på den ene side hensynet til udlejer, og på den anden side beskyttelsen af lejer.

Det er i lovgivningens ordlyd, dennes forarbejder og retspraksis uklart, hvorledes retten til en midlertidig fremleje skal udstrækkes – om tidsbegrænsningen vedrører fremlejeperioden, fraværsperioden, eller om bestemmelsen skal læses således, at det er en kombination af disse. Herudover er det uafklaret, hvorvidt lejer har ret til at indgå flere fremlejeaftaler i løbet af lejeforholdets beståen, samt hvorvidt lejer kan forlænge en fremlejeperiode.

Dette speciale vil således søge at afklare lejerens midlertidige fuldstændige fremlejeret. Ydermere vil specialet – vedrørende de problemstillinger, som ikke er afklaret i retspraksis – søge at afklare, hvad domstolene formentlig ville komme frem til, såfremt spørgsmålet blev genstand for en afgørelse.

⁴ Louise Faber, Afståelsesret, side 78ff.

⁵ Louise Faber, Afståelsesret, side 79.

1.2 Undersøgelsens genstand

Dette kandidatspeciale vil afklare lejerens midlertidige fuldstændige fremlejeret i henhold til lejelovens § 70, stk. 1.

1.3 Afgræsning

Dette speciale vil omhandle lejerens ret til at fremleje hele sit lejemål midlertidigt efter lejelovens § 70, stk. 1. Der afgrænses herefter fra de øvrige stykker i bestemmelsen, som omhandler de tilfælde, hvor udlejer kan og skal modsætte sig fremlejeforholdet, når visse betingelser er opfyldt. Lejerens ret til at fremleje en del af lejemålet efter lejelovens § 69 vil ligeledes ikke blive behandlet. Derudover vil specialet ikke behandle hvilke personer, som er omfattet af husstandsbegrebet i lejelovens § 26, stk. 2.

Omfattet af lejelovens § 70, stk. 1, er udelukkende lejligheder, hvilket fremgår af ordlyden i bestemmelsen. Afgræsningen mellem forskellige former for lejemål og dertil hørende begreber vil ikke blive gennemgået i specialet. Derudover er det et krav for at være omfattet af bestemmelsen, at lejligheden udelukkende benyttes til beboelse. Beboelseslejligheder som begreb vil heller ikke blive behandlet nærmere.

Lejers ret til fremleje hele sit lejemål er ikke kun reguleret i lejelovens § 70, stk. 1. Der findes i almenlejeloven en enslydende bestemmelse i dennes § 65, stk. 1, hvorefter lejerens har ret til at fremleje boligen i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende. Der vil i det videre speciale derfor foretages en undersøgelse af retspraksis vedrørende denne bestemmelse, som kan bidrage til en større forståelse af retstilstanden af lejerens fuldstændige fremlejeret. Almenlejelovens bestemmelse om fremlejeret vil ikke blive yderligere behandlet end nævnt ovenfor. Det følger af erhvervslejelovens § 34, stk. 2, at lejerens ikke uden udlejerens samtykke må overlade brugen af det lejede eller nogen del heraf til andre. Der findes således ikke i erhvervslejeloven samme mulighed for fremleje af det lejede, og der afgrænses således fra erhvervslejeloven i det videre speciale. Der henvises løbende i specialet til boligreguleringslovens § 49, for at

give en dybere forståelse af lejelovens § 70, stk. 1, da der i forarbejderne til lejelovens § 70, stk. 1 henvises til boligreguleringslovens § 49. Der anvendes således retspraksis vedrørende denne bestemmelse til at fastlægge gældende ret på området for lejerens midlertidige fuldstændige fremlejeret. Ud over at benytte boligreguleringsloven til det ovenfor nævnte, vil loven ikke yderligere blive behandlet.

Det forudsættes, at der foreligger en gyldig og gensidigt bebyrdende aftale mellem lejer og udlejer. Indgåelsen af lejeaftalen og gyldigheden af denne vil derfor ikke blive gennemgået.

Lejelovens § 70, stk. 1 er beskyttelsespræceptiv, hvorfor bestemmelsen ikke kan fraviges til skade for lejer, jf. lejelovens § 79. Parterne kan således aftale en udvidet ret til fremleje - og også i tilfælde, hvor lejer efter loven ikke har ret til fremleje, kan parterne aftale, at lejer får ret til at fremleje. Parternes mulighed for at aftale mere gunstige vilkår for lejeren vil ikke blive yderligere nævnt i specialet.

1.4 Metode

Dette kandidatspeciale anvender den retsdogmatiske metode. Formålet med denne metode er, at analysere og beskrive den i samtiden gældende retstilstand.⁶ Gældende ret støttes på følgende retskilder: lovregulering, retspraksis, retssædvaner og forholdets natur.⁷

Lejeretten er en del af den almindelige obligationsret, som omhandler parternes rettigheder og pligter i skyldforhold. Obligationsretten suppleres herefter af lejelovgivningen, da lejelovgivningen indeholder særregler i forhold til

⁶ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 190. Se hertil også Christina Tvarnø og Ruth Nielsen, Retskilder og retsteorier, side 34 og side 56 og Louise Faber, Afståelsesret, side 26.

⁷ Christina Tvarnø og Ruth Nielsen, Retskilder og retsteorier, side 34, Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 192, Peter Blume, Retssystemet og juridisk metode, side 18 og Louise Faber, Afståelsesret, side 27.

obligationsretten i forbindelse med indgåelse af bindende og gyldige aftaler.⁸ Lejelovgivningen udgør den væsentligste retskilde, og der foretages i det videre speciale med udgangspunkt i ordlyden i lejelovens § 70, stk. 1 og dennes sammenhæng med loven og retsområdet løbende objektiv ordlydsfortolkning af bestemmelsen.⁹ For at kunne foretage en retvisende og dybdegående fortolkning af gældende ret, vil lejelovgivningen blive suppleret med forarbejder til loven, retspraksis og relevant litteratur.

Lovforarbejderne er ikke en selvstændig retskilde, men disse kan anvendes – og anvendes således også i dette speciale - til en fortolkning af retsreglerne.¹⁰ Fortolkning af lovforarbejderne foretages i dette speciale til at fortolke på lovgivers hensigt med bestemmelsen.¹¹ Til at belyse gældende ret, anvendes også retspraksis til at bidrage til en dybere fortolkning.¹² For at finde alle relevante afgørelser, afsagt med hjemmel i lejelovens § 70, er Ugeskrift for Retsvæsen, Tidsskrift for Bolig- og Byggeret samt Grundejernes Domssamling blevet gennemgået. Grundejernes Domssamling er dog en erhvervsorganisation for ejere, udlejere og administratorer.¹³ Domssamlingen er derfor ikke udgivet af en upartisk instans, hvilket kan komme til udtryk i deres referater af afgørelserne. Dette kan kun tillægges betydning i de tilfælde, hvor Grundejernes Domssamlings domsreferater viser sig at være forskellige fra de tilsvarende afgørelser i Ugeskrift for Retsvæsen og Tidsskrift for Bolig- og Byggeret. Dette har dog ikke vist sig at være problematisk indenfor emnet for dette speciale. Der er på området for undersøgelsens genstand sparsomt med afgørelser. Dette kan betyde, at de få afgørelser, som er afsagt af domstolene let vil kunne tillægges større præjudikatværdi, end hvad præmisser egentligt tillader. Der vil herefter i

⁸ Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 58, Louise Faber, Afståelsesret, side 27.

⁹ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 287.

¹⁰ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 347, Peter Blume, Retssystemet og juridisk metode, side 185.

¹¹ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 282.

¹² Louise Faber, Afståelsesret, side 28, Peter Blume, Retssystemet og juridisk metode, side 186, Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 298, Jens Evald, Retskilderne og den juridiske metode, side 6.

¹³ Ejendomsforeningen Danmark, Om Ejendomsforeningen Danmark, <https://ejendomsforeningen.dk/om-os>. (Sidst set den 20. april 2017)

specialet ved brug af retspraksis være fokus på, hvilke situationer eller omstændigheder, en doms præjudikatværdi kan udstrækkes til at omfatte.

Der er i specialet fokus på, at de forskellige afgørelses præjudikatværdi påvirkes af flere forskellige omstændigheder. Et eksempel på dette er samtidig præmisser, hvilket er lovgivningen og de fortolkningsbidrag, som fandtes i tiden for domsafsigelsen.¹⁴ De nyere domme kan altså have større præjudikatværdi end tidligere afsagte domme, da retstilstanden kan have ændret sig i takt med samfundsudviklingen.¹⁵ En anden omstændighed vil være, af hvilken instans afgørelsen er afsagt; afgørelser der er afsagt af Højesteret vil have større præjudikatværdi end afgørelser afsagt af henholdsvis landsret og byret.¹⁶ Landsrettens afgørelser vil dog på grund af to-instansprincippet ikke kunne indbringes for Højesteret, med mindre der opnås en tredjeinstansbevilling.¹⁷ Dette medvirker til, at der kun er få lejeretlige afgørelser fra Højesteret. Det har på området for specialet dog ikke været muligt at finde domme som er afsagt af Højesteret. Som følge af ovenstående vil landsretsafgørelser således kunne tillægges stor præjudikatværdi.

Specialet underbygges i øvrigt af relevant lejeretligt litteratur i form af artikler og bøger, som behandler problemstillingerne i lejelovens § 70, stk. 1. Litteraturen anvendes udelukkende som støtte til argumentation og diskussion, idet litteraturen ikke udgør en retskilde.¹⁸

1.5 Kandidatspecialets opbygning

Kandidatspecialet tager udgangspunkt i lejerens ret til midlertidig fuldstændig fremleje af sit lejemål, jf. lejelovens § 70, stk. 1. Specialet deles op i seks afsnit,

¹⁴ Louise Faber, Afståelsesret, side 28.

¹⁵ Louise Faber, Afståelsesret, side 28, Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 307, Jens Evald, Retskilderne og den juridiske metode, side 40, Christina Tvarnø og Ruth Nielsen, Retskilder og retsteorier, side 179.

¹⁶ Louise Faber, Afståelsesret, side 32, Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 305, Christina Tvarnø og Ruth Nielsen, Retskilder og retsteorier, side 178.

¹⁷ Louise Faber, Afståelsesret, side 32.

¹⁸ Carsten Munk-Hansen, retsvidenskabsteori, side 346.

som undersøger forskellige dele af bestemmelsen, og som hver hjælper til at afgrænse indholdet af lejerens midlertidige fremlejeret.

For at kunne afklare undersøgelsens genstand nærmere, anses det for nødvendigt at redegøre for historikken og formålet bag bestemmelsen, hvilket vil blive behandlet i specialets afsnit 2. Specialets afsnit 3 vil definere bestemmelsens hovedbegreber, herunder fremleje, midlertidighed samt fraværsårsager og herefter foretage en undersøgelse af disse begrebers samspil. Dernæst foretages en undersøgelse af rækkevidden af tidsbegrænsningen i lejelovens § 70, stk. 1, og om det er fremlejeperioden eller fraværsperioden, som maksimalt må vare to år – eller om bestemmelsen skal læses således, at det er en kombination af disse, som skal være opfyldt, for at lejer har ret til en midlertidig fuldstændig fremleje af sit lejemål. Dette vil blive behandlet i specialets afsnit 4. Ydermere lægger bestemmelsen op til spørgsmålet, om lejer har ret til at fremleje sit lejemål flere gange i løbet af lejeforholdets beståen, hvilket vil blive behandlet i specialets afsnit 5. Afslutningsvist undersøges, hvorvidt en fremlejeaftale kan forlænges, og i bekræftende fald, hvilke omstændigheder, som tillægges vægt i en sådan bedømmelse. Dette undersøges i specialets afsnit 6.

Til sidst foretages en opsamlende konklusion, som binder de ovenfor nævnte afsnit sammen, og som giver en nærmere afklaring på undersøgelsens genstand. Formålet med undersøgelsen af ovenstående er, at belyse grænseområderne mere end hidtil i den gængse litteratur der findes på området.

2. Lovreguleringens historie

Indenfor lejeretten gælder princippet om aftalefrihed.¹⁹ I lejeloven indskrænkes udlejers aftalefrihed dog på visse områder, da loven indeholder præceptive regler, som udlejeren ikke kan fravige til skade for lejerens.²⁰ Det følger af lejelovens § 70, stk. 1, at lejerens har ret til at fremleje sin lejlighed, som

¹⁹ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 15, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 70.

²⁰ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 15, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 70.

udelukkende er udlejet til beboelse i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende. Bestemmelsen, som blev indskrevet i lejeloven ved lov nr. 237 af 8. juni 1979, er et eksempel på en sådan indskrænkning af aftalefriheden. Bestemmelsens præceptivitet fremgår af lejelovens § 79, hvoraf det følger, at lejeren ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer ham eller andre efter §§ 69-70, §§ 72-73 og §§ 75-78.

I forbindelse med vedtagelsen af lov nr. 237 af 8. juni 1979, nedsatte Boligministeriet et udvalg, som skulle foretage en teknisk gennemgang af reglerne i lejelovgivningen. Udvalget fremsatte en betænkning i 1977, som førte til en gennemgående revision af lejelovgivningen.²¹ Bemærkningerne til bestemmelsen om fuldstændig fremleje i lovforslaget var følgende:

*"Det foreslås, at der gives en lejer af en lejlighed, der udelukkende benyttes til beboelse, en ret til at fremleje sin beboelseslejlighed for en periode på indtil 2 år, når han midlertidigt ikke kan udøve sin brugsret. Udlejeren skal kunne modsætte sig fremlejeforholdet, hvis ejeren har færre end 13 lejligheder, lejligheden bliver overbefolket, eller han i øvrigt har vægtige grunde hertil. De situationer, hvor lejeren kan fremleje midlertidigt, er de samme situationer, hvor han efter boligreguleringsloven har ret til at lade lejligheden stå tom og ubenyttet, nemlig sygdom, forretningsrejse, ferie, midlertidig forflyttelse ol. lign., jf. boligreguleringslovens § 44 og 64."*²²

Det var altså først i 1979, at der i lejelovgivningen blev foretaget en regulering af reglerne om fremleje af hele lejemålet. Baggrunden for at have en bestemmelse, der tillader lejer at fremleje hele lejligheden var, at give lejer en mulighed for at beholde sin lejlighed, selvom udefrakommende beslutninger eller begivenheder gjorde, at denne var fraværende fra lejligheden i en begrænset periode.²³

²¹ Betænkning fra lejelovsudvalget af 1977, Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2477.

²² Bemærkninger til lovforslaget, Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2462.

²³ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 488, Louise Faber, Afståelsesret, side 76.

Den første samlede lov om leje blev indført i 1937.²⁴ Før vedtagelsen af denne, beroede lejerens adgang til at fremleje hele eller en del af lejemålet på den almindelige aftalefrihed. Fremlejemuligheden afhang derfor udelukkende af udlejers gode vilje, da udlejer frit kunne nægte at give lejer ret til at fremleje hele eller en del af lejemålet.²⁵

1937-loven indeholdt udelukkende regler om lejerens ret til at overlade en del af lejemålet til dennes husstandsmedlemmer - og lejerens ret til at fremleje hele sit lejemål, var endnu ikke reguleret i lejeloven.²⁶ I lovforslaget, som blev udarbejdet af et udvalg, nedsat af Indenrigsministeriet i 1934, anførte det nedsatte udvalg i bemærkningerne til lovforslaget, at udlejerens mulighed for udnyttelse af aftalefriheden praktisk talt havde gjort, at der havde udviklet sig en form for undtagelsesfrit forbud mod fremleje.²⁷ Ydermere anførtes det, at når lejerens adgang til at overlade brugen af det lejede, udelukkende afhang af udlejers gode vilje, var lejerens retsstilling ringere, end en rimelig bedømmelse af det faktiske forhold synes at give grundlag for.²⁸ Der var altså i forarbejderne til loven fokus på, at der i praksis bestod problematikker vedrørende lejerens mulighed for at fremleje sit lejemål. Lejerens ret til overladelse af lejemålet til lejerens husstandsmedlemmer, blev herefter indført. Fremleje af hele lejemålet afhang dog stadig af udlejers gode vilje, og altså af aftalefriheden lejer og udlejer imellem.

Siden indførelsen af bestemmelsen om lejerens ret til at fremleje hele sit lejemål i 1979-loven og frem til nu, har ordlyden af lejelovens § 70, stk. 1, været enslydende. Bestemmelsen er som tidligere nævnt præceptiv, hvorfor den ikke kan fraviges til skade for lejerens. En fraskrivelse af retten til fremleje vil dermed ikke være gyldig, jf. lejelovens § 79. Det skal dog bemærkes, at præceptiviteten kun indebærer, at bestemmelsen ikke kan fraviges til skade for lejerens, jf. lejelovens § 79, men udlejer og lejer imidlertid frit kan aftale en udvidelse af

²⁴ Lov nr. 54 af 23. marts 1937.

²⁵ Bemærkninger til lovforslag, til § 45, Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2840.

²⁶ Lov nr. 54 af 23. marts 1937.

²⁷ Bemærkninger til lovforslag, til § 45, Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2840.

²⁸ Bemærkninger til lovforslag, til § 45, Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2841.

lejerens ret til fremleje, jf. lejelovens § 79 modsætningsvist. Dette kan være tilfældet i situationer, hvor en lejer ønsker at opnå fuldstændig fremlejeret i en længere periode på end 2 år, eller hvis en lejer ønsker at opnå fremlejeret ved fravær, som ikke er omfattet af fraværsårsagerne i bestemmelsens ordlyd.

3. Midlertidig fremleje i lejelovens § 70

Følgende afsnit deles op i tre underafsnit. I første afsnit vil fremleje som begreb blive gennemgået og defineret. Dernæst vil formålet med lejelovens § 70, stk. 1, i andet afsnit blive behandlet. Afslutningsvist undersøges, hvilke midlertidige fraværsårsager, som er omfattet af bestemmelsen.

3.1 Definition af fremleje af hele lejemålet

Udgangspunktet i lejelovens § 26, stk. 2 er, at lejerens ikke uden udlejerens samtykke, må overlade brugsretten af lejemålet til andre end medlemmer af sin husstand. Lejeloven angiver dog en række undtagelser hertil, hvorefter lejeren har ret til helt eller delvist at fremleje sit lejemål, jf. lejelovens §§ 69 og 70.

Begrebet fremleje kan defineres som det forhold, at lejeren helt eller delvist – og mod vederlag – overlader selve brugsretten til lejemålet eller en del heraf til tredjemand (fremlejetager), uden at retsforholdet mellem ejeren af ejendommen (udlejer) og lejeren (fremlejegiver) af den grund skifter indhold eller karakter.²⁹ Lejeren udtræder dermed ikke af retsforholdet i forholdet til udlejerens, hvorfor lejerens forpligtelser overfor udlejerens stadig består.³⁰ Fremlejeretten indebærer, at lejeren i relation til udlejerens, får ret til at lade andre end sin husstand benytte det lejede.

²⁹ Halfdan Kragh Jespersen, Lejeret 1, side 74, Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 748, Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsretten overgang, side 479, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe Boliglejeret, side 141, Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, Lejeloven med kommentarer, side 293.

³⁰ Halfdan Kragh Jespersen, Lejeret 1, side 80, Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 748, Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsretten overgang, side 479, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe Boliglejeret, side 141, Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, Lejeloven med kommentarer, side 293.

I et fremlejeforhold er der dermed tre parter, hvoraf der består to uafhængige lejeforhold, der begge er omfattet af lejelovens regler.³¹ Der er dels forholdet mellem udlejer og lejer og dels forholdet mellem fremlejegiveren og fremlejetageren.³² Der vil i disse tilfælde være to lejekontrakter på den samme lejlighed. En mellem udlejer og lejer, og en mellem fremlejegiver og fremlejetager, hvoraf den sidste kaldes en fremlejekontrakt.³³

Halfdan Krag Jespersen anfører, at fremlejeretten blandt andet er karakteriseret ved den formueretlige grundsætning i gældsbrevslovens § 27. Forfatteren mener således, at gældsbrevslovens § 27 finder analog anvendelse for overdragelse af rettigheder i alle gensidigt bebyrdende retsforhold, hvorved at fremlejetageren som udgangspunkt ikke opnår større ret over for udlejer, end lejereren har.³⁴ Af dette kan dermed udledes, at fremlejetager opnår rettigheder overfor udlejer, men at denne ikke kan opnå større ret end lejereren. Halfdan Krag Jespersen mener dermed, at selvom et fremlejeforhold defineres ved at være en overladelse af brugsretten, så finder gældsbrevslovens § 27 om overdragelse af rettigheder analog anvendelse.³⁵

Ved overdragelse af en brugsret opnår erhververen ret til både den faktiske benyttelse og den retlige råden, mens overladelse af en brugsret sigter til den fysiske/faktiske benyttelse.³⁶ Når lejereren overlader sin brugsret af lejemålet til fremlejetageren, vil det altså stadig være lejereren, som har forpligtelser overfor udlejer, mens fremlejetagerens forpligtelser og rettigheder udelukkende beror på dennes aftale med fremlejegiveren.

³¹ Bilag til lejelovskommissionens betænkning nr. 1331 fra 1997.

³² Halfdan Kragh Jespersen, Lejeret 1, side 80, Morgens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 748, Søren Vasegaard Andreasen, Lejeret, side 102, Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsretten overgang, side 479, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 141, Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, Lejeloven med kommentarer, side 293.

³³ Søren Vasegaard Andreasen, Lejeret side 102, Morgens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 748, Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsretten overgang, side 479.

³⁴ Halfdan Kragh Jespersen, Lejeret 1, side 82.

³⁵ Halfdan Kragh Jespersen, Lejeret 1, side 74 og 82.

³⁶ Louise Faber, Afståelsesret, side 56.

Eftersom der er tale om to uafhængige kontraktsforhold – henholdsvis en aftale mellem udlejer og lejer, og en aftale mellem lejer og fremlejetager – vil fremlejetageren ikke kunne støtte ret på kontraktforholdet mellem lejer og udlejer. Det er således ikke rettighederne i forholdet mellem lejer og udlejer, som overdrages, men den brugsret som afledes af denne, som overlades i forbindelse med en uafhængig kontrakt mellem lejer og fremlejetager. Der vil altså ikke være en aftaleretlig forbindelse mellem udlejer og fremlejetager, hvorfor fremlejetageren hverken opnår rettigheder eller forpligtelser over for udlejer.

Ovenstående følger ydermere af, at når lejer overlader det lejede til en anden, er det stadig lejer, der er den forpligtede i relation til udlejer.³⁷ Det fremgik i øvrigt også tidligere af lejelovens bestemmelse om lejerens overladelse af brugsretten til medlemmer af dennes husstand:

*"I de tilfælde, hvor saadan Overladelse som nævnt i Stk. 1 og 2 sker, hæfter Lejerer dog for de Forpligtelser, som han har påtaget sig overfor udlejerer."*³⁸

Princippet i gældsbrevslovens § 27 finder anvendelse på overdragelse af rettigheder i gensidigt bebyrdende retsforhold, og finder således ikke anvendelse på fremlejeforhold, da der ved fremleje alene er tale om en overladelse af rettigheder og ikke en overdragelse af disse.³⁹ Det fremgår i øvrigt også af ordlyden i gældsbrevslovens § 27, at denne finder anvendelse på overdragelsessituationer, og eftersom at der i et fremlejeforhold udelukkende er tale om en overladelse af brugsretten til lejemålet, vil gældsbrevslovens § 27 herefter ikke finde anvendelse på fremlejeforhold.

Da fremlejetagerens rettigheder alene beror på aftalen mellem denne og fremlejegiveren, betyder dette, at såfremt lejeaftalen ophæves eller opsiges, vil

³⁷ Louise Faber, Afståelsesret, side 57, Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsretten overgang, side 479, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe Boliglejeret, side 141.

³⁸ Lov nr. 54 af 23. marts 1937, § 45, stk. 3.

³⁹ Halfdan Kragh Jespersen, Lejeret 1, side 82, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 141, Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, Lejeloven med kommentarer, side 293. Se herimod Søren Vasegaard Andreasen, Lejeret, side 102, der anfører, at fremleje er karakteriseret ved en overdragelse af hele eller en del af lejemålet.

fremlejetageren ikke kunne blive boende som lejer i lejemålet, medmindre dette aftales med udlejeren.⁴⁰ Udlejeren har dermed intet ansvar over for fremlejetageren, og i de tilfælde hvor lejemålet bliver ophævet på grund af lejerens manglende huslejebetaling, kan fremlejetageren ikke rejse et krav mod udlejeren. I disse situationer må fremlejetageren rejse et erstatningskrav mod sin udlejer, som er fremlejegiveren.⁴¹ Endvidere fremgår det af lejeloven, at lejeren er erstatningsansvarlig for eventuel skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af fremlejetageren, jf. lejelovens §§ 25, stk. 2 og 71, stk. 1.⁴² Desuden er lejeren ansvarlig for, at fremlejetageren overholder god skik og orden, og ikke er til gene for de andre beboere i ejendommen, jf. lejelovens § 71, stk. 2.

3.2 Formålet med indsættelsen af lejelovens § 70

Lejelovens § 70, som omhandler lejerens ret til at fremleje hele sit lejemål, blev som tidligere nævnt, indsat i lejeloven i 1979. Ved fremsættelsen af lovforslaget blev bestemmelsen ledsaget af følgende bemærkninger:

*"Det foreslås, at der gives en lejer af en lejlighed, der udelukkende benyttes til beboelse, en ret til at fremleje sin beboelseslejlighed for en periode på indtil 2 år, når han midlertidig ikke kan udøve sin brugsret."*⁴³

I betænkningen fra lejelovsudvalget af 1977, som blev fremsat i forbindelse med udarbejdelse af udkast til lovforslag til en ny og revideret lejelovgivning, anførte udvalget om fremlejeret:

*"Det foreslås, at lejeren skal kunne fremleje en del af sin lejlighed (udkastets § 69) eller for en kortere periode hele sin lejlighed (§ 70)."*⁴⁴

Hverken af bemærkningerne fra 1979, betænkningen fra 1977 eller af øvrige forarbejder til bestemmelsen fremgår i øvrigt en dybere beskrivelse af formålet

⁴⁰ Bilag til lejelovskommissionens betænkning nr. 1331 fra 1997 side 155.

⁴¹ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 479, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe Boliglejeret, side 141.

⁴² Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 480.

⁴³ Bemærkninger til lovforslaget, Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2462.

⁴⁴ Betænkning fra lejelovsudvalget af 1977, Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2487.

med denne. Formålet med, at give lejereren mulighed for at fremleje hele lejemålet, er dermed uvis.

Formålet med indsættelsen af bestemmelsen kan dog ses i sammenhæng med princippet om, at det lejede ikke må stå ubenyttet hen i medfør af boligreguleringslovens § 49. Det følger af denne bestemmelse, at hvis en bolig, som hidtil har været benyttet helt eller delvist til helårsbeboelse er udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign. Kommunalbestyrelsen har altså efter denne bestemmelse en særskilt adgang til, at ophæve et lejemål, hvis dette er ubeboet, men at fraværet ikke skyldes de ovennævnte årsager. I forarbejderne til boligreguleringslovens § 49 angives ikke yderligere, hvad formålet med indsættelsen af bestemmelsen har været, men det antages at bestemmelsen tager sigte på, at et lejemål ikke må stå tomt og ubeboet hen, på baggrund af boligmangelen specielt i storbyerne.⁴⁵ Lejelovens § 70 kan ses i sammenhæng med boligreguleringslovens § 49, da lejerens fremlejeret åbner op for, at et lejemål ikke står tomt og ubenyttet hen ved lovligt midlertidigt fravær, og at boligmassen på denne måde udnyttes bedre. Hvis formålet med bestemmelsen har været, at udnytte den eksisterende boligmasse bedre, ville det dog være mere hensigtsmæssigt at give lejereren ret til 2 års fremleje, uanset årsagen til fraværet.⁴⁶ Det antages dermed, at formålet med bestemmelsen ikke har været, at udnytte boligmassen bedre.

Anne Louise Husen og Tove Flygare udtaler sig om baggrunden for bestemmelsen.⁴⁷ Her anføres det, at baggrunden for at have en bestemmelse, der tillader lejer at fremleje hele lejligheden er, at give lejer mulighed for at beholde sin lejlighed, selv om udefrakommende beslutninger eller begivenheder gør, at lejereren er væk fra sin lejlighed i en begrænset periode. De mener derfor, at

⁴⁵ Folketingstidende 1958-59, tillæg A, spalte 289.

⁴⁶ Holger Kallehauge og Arne Blom, Kommentar til lejelovene 1, side 246. Se hertil også Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 191.

⁴⁷ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 488.

bestemmelsen tager sigte på at give lejer mulighed for at udnytte de økonomiske og udviklingsfremmende muligheder, som livet tilbyder.⁴⁸ Forfatterne angiver dog ikke nogen henvisning til forarbejder til bestemmelsen, som kunne lede til denne konklusion.

Forfatternes påstand kan dog ses i sammenhæng med det overordnede uopsigelighedsprincip i lejeloven, som begrænser udlejerens opsigelsesmuligheder til de tilfælde, som er nævnt i lejelovens §§ 82 og 83.⁴⁹ Formålet med uopsigelighedsprincippet er, at tilgodese lejerens behov for at bevare rådigheden over det lejede, og samtidigt sikre, at lejerens ikke kan miste lejemålet uden at have misligholdt lejeaftalen.⁵⁰

Uopsigelighedsprincippet er dermed en beskyttelse af lejer, som ikke under lejeforholdets beståen skal være bekymret for, at miste sin bolig, på baggrund af udefrakommende begivenheder, som lejer ikke har indflydelse på som eksempelvis en midlertidig forflyttelse eller sygdom. Som altovervejende udgangspunkt skal lejerens altså ikke kunne opsiges af udlejer, så længe denne ikke har misligholdt lejeaftalen.

Baggrunden for indsættelsen af lejelovens § 70, om lejerens ret til at fremleje hele sit lejemål, kan altså være et udtryk for, at et midlertidigt fravær, som skyldes udefrakommende begivenheder, som naturligt vil komme i løbet af en persons almindelige livsførelse, skal være omfattet af uopsigelighedsprincippet. Dette følger af, at bestemmelsens ordlyd lægger op til, at fremleje på baggrund af et midlertidigt fravær ikke skal anses for at være misligholdelse af lejeaftalen. Baggrunden for bestemmelsen antages dermed at være en beskyttelse af lejer, hvorefter at denne ikke skal fraflytte sit lejemål på baggrund af disse begivenheder. Retten til fremleje kan derfor ses i tæt sammenhæng med uopsigelighedsprincippet i lejeloven.

⁴⁸ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 488.

⁴⁹ Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 1, side 70.

⁵⁰ Louise Faber, Afståelsesret, side 78.

I forlængelse heraf følger det af uopsigelighedsprincippet, at lejereren har ret til at leve som en ejer, og dermed disponere almindeligt over lejemålet. En ejer, som har både retlig og faktisk råden over en ejendom, vil ikke miste rådigheden over sin ejendom som følge af et midlertidigt fravær, som begrundes i udefrakommende begivenheder. Ved en almindelig lejeaftale er der tale om en brug, der har et omfang, som på mange måder svarer til en ejers sædvanlige råden over lejemålet i faktisk henseende.⁵¹ Lejereren har derfor en ejers faktiske rådighed over lejemålet, og lejer skal derfor ikke kunne opsiges, og dermed miste den faktiske rådighed over det lejede, på baggrund af midlertidigt fravær.

Tove Flygare og Anne Louise Husens tidligere nævnte beskrivelse af formålet med bestemmelsen, bliver dermed understøttet af uopsigelighedsprincippet i lejeloven. Formålet med lejelovens § 70 antages herefter at være, at retten til fremleje efter bestemmelsen er en udvidende beskrivelse af, hvad uopsigelighedsprincippet indebærer, og hvor langt beskyttelsen af lejer skal strækkes. Bestemmelsen understreger altså, at lejer ikke som udgangspunkt bør kunne opsiges, hvis denne ikke har misligholdt lejeaftalen, og lejereren har dermed ret til at fremleje hele sit lejemål midlertidigt, når denne er fraværende på baggrund af udefrakommende begivenheder.

3.3 Midlertidige fraværsårsager

Følgende afsnit vil undersøge betingelserne for, at en lejer har ret til at fremleje efter lejelovens § 70, stk. 1. Bestemmelsen indeholder to dele; dels at lejerens fravær skal være midlertidigt i op til 2 år, dels at fraværet skal være omfattet af en lovlig fraværsårsag. Disse to dele defineres i to særskilte afsnit. Formålet med denne opdeling er, at definere begreberne selvstændigt, for derefter at opnå større forståelse for, om en lejers ret til fremleje er omfattet af bestemmelsen som helhed. Det skal således understreges, at bestemmelsens to dele ikke nødvendigvis kan læses uafhængigt, og begge dele skal da være opfyldt, for at lejereren er omfattet af bestemmelsen. En fraværsårsag kan også være med til at definere, hvornår noget er midlertidigt, og midlertidighed kan således være med

⁵¹ Halfdan Krag Jespersen, Lejeret 1, side 19 og 59.

til at definere en lovlig fraværsårsag. En samlet diskussion af bestemmelsens to dele vil blive behandlet i et selvstændigt afsnit.

3.3.1 Midlertidighed som begreb

Det følger af lejelovens § 70, stk. 1, at lejereren har ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt. Hvad der forstås ved begrebet "midlertidighed" er ikke nærmere defineret i bestemmelsen, ud over de oplistede fraværsårsager, der er eksemplificeret i bestemmelsens ordlyd. Det er heller ikke nærmere angivet i bestemmelsens forarbejder fra indførelsen i 1979, hvad der mere præcist skal forstås ved, at noget er midlertidigt.⁵²

Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe anfører, at det er en betingelse for at fremleje hele lejemålet efter lejelovens § 70, at lejers fravær er midlertidigt.⁵³ Ordet "midlertidighed" mener forfatterne skal forstås således, at lejer på fremlejetidspunktet skal have til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet.⁵⁴ Dermed, at udlejer kan nægte fremleje, hvis det kan godtgøres, at lejer på fremlejetidspunktet ikke har til hensigt igen at bebo lejemålet. Det skal understreges, at forfatternes udsagn ikke kan tillægges retskildemæssig værdi, og at litteraturen udelukkende anvendes som støtte til diskussion af midlertidighed som begreb.

Forfatternes synspunkt fastslås dog af **T:BB 2002.323 Ø** om udlejerens ret til at nægte fremleje, da fraværet ikke ansås for omfattet af midlertidighedsbegrebet i lejelovens § 70. Sagens omstændigheder var, at en lejer flyttede sammen med sin kæreste, og fremlejede sin lejlighed, for at have muligheden for at flytte tilbage, hvis han ikke kunne blive boende hos kæresten. Fraværet bedømtes som værende af ikke-midlertidig karakter, da det på fremlejetidspunktet var uklart, om lejer ville vende tilbage til lejemålet efter fremlejeperioden.⁵⁵

⁵² Bemærkninger til lovforslaget, Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2462.

⁵³ Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 138.

⁵⁴ Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 139.

⁵⁵ Afgørelsen er endvidere refereret i GD 2002.41 Ø.

I dommen **U 2009.556 Ø** var dommerne i byretten uenige om, om fraværet var midlertidigt og dermed omfattet af bestemmelsen.⁵⁶ Sagens omstændigheder var, at lejerens ægtefælle havde indgået en tidsbegrænset kontrakt på 10 måneder med en volleyballklub i Odense og var forpligtet til at have bopæl her i denne periode. Lejer ville fremleje sin lejlighed indtil kontraktens udløb, men udlejer nægtede at give tilladelse til dette. I byretten fandt to dommere, at lejerens fraflytning af lejligheden som følge af den midlertidige kontrakt, måtte anses for et sådant midlertidigt fravær, at dette var omfattet af lejelovens § 70, stk. 1. En dommer fandt, at lejerens valg af ny arbejdsplads og flytning til Odense ikke var et midlertidigt fravær, som var omfattet af bestemmelsen. Hun mente ikke, at det kunne tillægges betydning, at kontrakten var tidsbegrænset, da der dels var mulighed for forlængelse, dels at søge arbejde andetsteds, når kontrakten var udløbet. Der blev herefter afsagt dom efter stemmeflertallet. Landsretten stadfæstede afgørelsen, og lagde vægt på, at det ikke kunne lægges til grund, at den tidsbegrænsede kontrakt kunne forlænges, da lejer på fraflytningstidspunktet, som udgangspunkt, havde til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet.

Forfatterens synspunkt om, at lejeren skal have til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet, fastslås i dommene T:BB 2002.323 Ø og U 2009.556 Ø. Det har ikke været muligt at finde yderligere eller nyere retspraksis, hvor det midlertidige aspekt har været genstand for den endelige afgørelse. Begge af de i det indeværende afsnits nævnte afgørelser fastslår således gældende ret, og dermed retstilstanden i forbindelse med, om lejerens fravær er midlertidigt og omfattet af bestemmelsen. Det følger herefter, at det er en betingelse for at kunne fremleje hele lejemålet efter § 70, at lejer på fremlejetidspunktet har til hensigt at vende tilbage til lejemålet, da fraværet altså ellers ikke vil kunne anses for at være af midlertidig karakter, hvorfor udlejer herefter kan nægte fremleje.

3.3.2 Fraværsårsager som begreb

Af lejelovens § 70, stk. 1 følger det, at lejeren har ret til fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt, og skyldes sygdom, forretningsrejse,

⁵⁶ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2009.168 Ø og GD 2009/23 Ø.

studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign. I bestemmelsen er altså opremset eksempler på, hvilke former for fraværsårsager, som kan begrunde lejers ret til at fremleje hele lejemålet midlertidigt. Bestemmelsens ordlyd åbner ved tilføjelsen "el.lign." således op for, at også andre fraværsårsager vil kunne være omfattet af denne. Der er dermed ikke foretaget en udtømmende opremsning af lovlige fraværsårsager.

I bemærkningerne til lovforslaget fra 1979 anførtes til § 70:

*"De situationer, hvor lejereren kan fremleje midlertidigt, er de samme situationer, hvor han efter boligreguleringsloven har ret til at lade lejligheden stå tom og ubenyttet, nemlig sygdom, forretningsrejse, ferie, midlertidig forflyttelse ol. lign., jfr. boligreguleringslovens § 44 og § 64"*⁵⁷

Der bliver således ikke i forarbejderne foretaget en yderligere udpensling af, hvilke fraværsårsager, der i øvrigt kan være omfattet af bestemmelsen, og hvad årsagen er til, at lovgiver har åbnet op for, at også andre årsager end de opremsede eksempler kan være omfattet. Der henvises dog til situationerne, som er nævnt i boligreguleringslovens § 44 og § 64.

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene fra 1967, herefter betegnet boligreguleringsloven, fastslår § 44, at en lejlighed, der hidtil har været benyttet helt eller delvist til beboelse ikke må stå tom og ubenyttet hen.⁵⁸ Boligreguleringsloven fra 1967 anvendes, da bemærkningerne til lejeloven fra 1979 henviser til denne, og da det var den som var gældende på daværende tidspunkt. Boliganvisningsudvalget kan efter bestemmelsens stk. 3, forlange lejemålet ophævet, medmindre lejerens fravær skyldes sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse, el. lign. Bestemmelsen opremser altså på lignende måde eksempler på lovlige fraværsårsager, og nævner da også yderligere militærtjeneste og ferieophold som lovlige fraværsårsager. Bestemmelsen fastlår på samme måde, som lejelovens § 70 om fremleje en mulighed for, at flere tilfælde end de nævnte kan være omfattet.

⁵⁷ Bemærkninger til lovforslaget, Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2463.

⁵⁸ Lov nr. 24 af 14. februar 1967.

Boligreguleringslovens § 64 omhandler ligeledes ubeboede og uudlejede lejemål, men forholder sig ikke til en eksemplificering af fraværsårsager.

I bemærkningerne til lovforslaget til boligreguleringsloven af 1966 anføres til § 42-49:

*"Bestemmelserne svarer til L. 65, §§ 131-138."*⁵⁹

Bemærkningerne anfører altså, at bestemmelserne i boligreguleringslovens § 44 svarer til L. 65 § 131-138. I øvrigt forholder bemærkningerne sig tavse vedrørende § 64.

I lovforslaget nr. 65 af 9. oktober 1958 til lov om leje henvises under §§ 131-138 intet om fraværsårsager, men henviser udelukkende til de dengang gældende regler om boliganvisning.⁶⁰ Den dengang gældende boliganvisningslov af 1945 nævner desuden heller intet om fraværsårsager.⁶¹ Dog blev der udarbejdet en betænkning over forslag til lov om ændringer i lov nr. 400 af 22. august 1945, afgivet af folketingets udvalg den 25. maj 1946.⁶² Denne indførte ændringsforslag til lovens § 8 og nævnte her fraværsårsager:

*"§ 8, stk. 1. Ophører en Beboelseslejlighed med at tjene som Bolig for Lejeren, kan Boliganvisningsudvalget, bortset fra Tilfælde, hvor Fraværelsen skyldes Ferieophold, Forretningsrejse el. lign., fordre, at Lejemaalet ophæves, hvorefter der vil være at forholde i Overensstemmelse med nærværende Lovs Regler."*⁶³

Disse indførtes herefter uændret i lovteksten. Udvalget eller andre forarbejder til denne lov uddyber ikke nærmere, hvad der kan karakteriseres som en lovlig fraværsårsag. Boligreguleringslovens bestemmelse som oplister fraværsårsager er i dag reguleret i § 49, stk. 1.

⁵⁹ Bemærkninger til lovforslaget, Folketingstidende 1965-66, tillæg A, spalte 2402.

⁶⁰ Folketingstidende 1958-59, tillæg A, spalte 289.

⁶¹ Lov nr. 400 af 22. august 1945.

⁶² Rigsdagstidende 1945-46, tillæg B, spalte 1201.

⁶³ Rigsdagstidende 1945-46, tillæg A, spalte 4019.

I almenlejeloven findes som tidligere nævnt en tilsvarende bestemmelse i dennes § 65. Bestemmelsens forarbejder angiver:

"Til § 65:

*Stk. 1 og 2 svarer til § 70, stk. 1 og 2, i den gældende lejelov. Dog foreslås, at lejerens ret til at fremleje hele boligen skal gælde uanset antallet af boliger i bebyggelsen."*⁶⁴

Forarbejderne angiver således ikke yderligere eksempler på fraværsårsager, men henviser blot til fraværsårsagerne i lejelovens § 70, stk. 1.

Hverken lejeloven, boligreguleringsloven, almenlejeloven eller forarbejderne til disse uddyber altså nærmere, hvilke fraværsårsager, som kan give lejer ret til at fremleje hele sin lejlighed, ud over de ovenstående nævnte eksempler, herunder sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste og midlertidig forflyttelse. Fraværsårsagerne i lejelovens § 70 er ikke en udtømmende liste, men tjener som vejledende eksempler, hvilket fastslås af dommen U 2013.1931 Ø:

"Til støtte for den subsidiære påstand gøres det gældende, (...) at de forhold, der opremses i lejelovens § 70, stk. 1, som begrundelser for fremleje i indtil 2 år, ikke er udtømmende, men alene tjener som vejledende eksempler, (...)"

Fraværsårsagerne i lejelovens § 70, stk. 1, er som nævnt således ikke udtømmende oplistet, men er udelukkende en eksemplificering af lovlige fraværsårsager.

3.3.3 Bestemmelsens eksempler

Det følger af ovenstående afsnit, at de i bestemmelserne nævnte fraværsårsager omfatter sygdom, forretningsrejse, ferieophold, studieophold, militærtjeneste og midlertidig forflyttelse. Flere af de i lejelovens § 70, stk. 1, og boligreguleringslovens § 49, stk. 1, nævnte fraværsårsager er herefter i retspraksis fastslået som lovligt grundlag for fremleje:

I dommen **U 1969.942 Ø** tiltrådte en københavnsk lejer en midlertidig stilling i Hillerød og fik i den forbindelse tildelt en tjenestebolig. Lejeren ønskede at flytte tilbage efter stillingens ophør. Landsretten fandt, at den midlertidige forflyttelse

⁶⁴ Folketingstidende 1997-98, tillæg A, spalte 712.

var en lovlig grund til fravær efter boligreguleringslovens § 44, stk. 3. Fraværsårsagen vil på trods af, at dommen er afsagt før bestemmelsens indsættelse, også være omfattet af lejelovens § 70, stk. 1, jf. ovenstående afsnit vedrørende bemærkninger til lovforslaget til 1979-loven.⁶⁵ Dommens resultat er endvidere fastslået i den tidligere refererede dom **U 2009.556 Ø**, hvor lejers ægtefælle havde indgået en tidsbegrænset kontrakt på 10 måneder med en volleyballklub i Odense og lejer i forbindelse hermed fremlejede sin lejlighed begrundet i midlertidig forflyttelse. Denne dom fastslår herefter, at fremleje, som er begrundet i en midlertidig forflyttelse, er lovligt efter lejelovens § 70, stk. 1.

I dommen **U 2013.1931 Ø** var lejerens tidligere ægtefælle dødeligt syg i terminalfasen. Fraværet som blev begrundet i sygdom blev ikke anset for at være af længerevarende karakter. Retten fandt, at fravær begrundet i sygdom var en fraværsårsag, som var omfattet af lejelovens § 70, stk. 1.⁶⁶

Da der ikke findes at være yderligere retspraksis på fremlejeretten ved sygdom som fraværsårsag, er det vanskeligt at vurdere, om domstolene ville nå frem til samme resultat, hvis sygdommen eksempelvis ikke var dødelig og i terminalfasen, eller hvis sygdommen var psykisk. Det fremgår dog af bestemmelsens ordlyd, at lejerens har ret til at fremleje i indtil to år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom. Dette må således skulle forstås som en generel definition, da lovgiver – hverken i lovens forarbejder eller i bestemmelsens ordlyd – har angivet nærmere begrænsninger for, hvornår en sygdom anses for at være en lovlig fraværsårsag.

Herudover kan nævnes **GD 1998.64 V**, hvor lejerne havde fremlejet deres lejlighed i 10 måneder, fordi de i den periode skulle på en længerevarende ferie. Landsretten fandt, at midlertidigt fravær på grund af en længerevarende ferierejse, måtte give lejerens ret til at fremleje hele lejligheden:

⁶⁵ Bemærkninger til lovforslaget, Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2463.

⁶⁶ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2013.364/2 og GD 2013.36 Ø.

"L's midlertidige fravær på grund af en længerevarende ferie i 1996 er omfattet af LL § 70 stk. 1, og L har derfor ikke misligholdt lejemålet ved at fremleje lejligheden fuldstændigt til A..."

Ovenstående fastslås ligeledes af fraværsårsagerne, som er oplistet i boligreguleringslovens § 49, stk. 1. Anne Louise Husen anfører dog, at et længerevarende ferieophold næppe er omfattet af reglen, således som lejelovens § 70 er formuleret.⁶⁷ Det fremgår som tidligere nævnt af forarbejderne til lejelovens § 70, stk. 1, at fraværsårsagerne som nævnt i boligreguleringslovens § 49 også finder anvendelse på fraværsårsager som kan begrunde lejers fremlejeret. Sammenholdt med GD 1998.64 V, som fastslår at længerevarende ferieophold er en lovlig fraværsårsag efter lejelovens § 70, stk. 1, kan Anne Louise Husens påstand herefter ikke lægges til grund for en udelukkelse af længerevarende ferieophold som lovlig fraværsårsag.⁶⁸

De ovennævnte afgørelser fastslår altså gældende ret vedrørende lovlige fraværsårsager, som kan give lejer ret til at fremleje hele sit lejemål. Det har ikke været muligt at finde retspraksis på samtlige af de i lejelovens § 70, stk. 1, og boligreguleringslovens § 49, stk. 1, nævnte fraværsårsager.

3.3.4 "El. lign."

De forhold, som i lejelovens § 70, stk. 1, opremses som årsager til lovligt fravær fra sit lejemål tjener, som tidligere nævnt, alene som vejledende eksempler. Dette fremgår også af bestemmelsens tilføjelse "el. lign.". Med denne tilføjelse antages det, at lovgiver med den ikke-udtømmende eksemplificering, har haft til hensigt at begrebet "fraværsårsag" skulle være et dynamisk begreb. Begrebet kan altså udvikles over tid og følge samfundsudviklingen. Et fravær, som ved indførelsen i 1979 kunne være årsag til fremleje af en lejlighed, vil ikke nødvendigvis være relevant i dag, mens der i dag kan være opstået andre behov for lejeren, som ikke eksisterede ved indførelsen af bestemmelsen. Ved at lade ordlyden være så åben, har lovgiver heller ikke behov for at ændre bestemmelsen i takt med, at denne udvikling sker. Det kan dog være

⁶⁷ Anne Louise Husen, Boliglovene, side 139.

⁶⁸ Se hertil Jakob Juul-Sandberg, Martin Birk og Marianne Kjær Stolt, Lov om leje af almene boliger, side 257.

problematisk for lejer ikke at kunne orientere sig i lovteksten, da lejer i princippet er nødsaget til at forsøge fremleje, og herefter rette til, hvis udlejer ikke godtager fraværsårsagen som værende lovlig.

Da der ikke er angivet nogen årsag til, hvorfor lovgiver i forarbejderne ikke har uddybet eller diskuteret fraværsårsagerne nærmere, antages det ydermere, at formålet med den ikke-udtømmende eksemplificering i lovteksten er, at domstolene skal afgøre en tvist vedrørende lovligheden af disse.

Det er altså mere tvivlsomt, om et fravær er omfattet af bestemmelsen, når fraværsårsagen ikke er nævnt som eksempel i lovteksten, og hvor domstolene derfor skal tage stilling til, om fraværet anses for omfattet af bestemmelsen.

Da lejelovens § 70, stk. 1, er en undtagelse til hovedreglen i lejelovens § 26, stk. 2, hvorefter lejer ikke må overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre, end medlemmer af dennes husstand, taler dette for en indskrænkende fortolkning af bestemmelsen.⁶⁹ Hovedreglen i lejelovens § 26, stk. 2, er et hensyn til udlejer, hvorefter denne som udgangspunkt har ret til at bestemme, hvem der skal bebo dennes ejendom. At hensynet til udlejer skal afvejes overfor lejerens beskyttelse i lejelovens § 70, stk. 1, medfører, at der må stilles krav til at lejeren opfylder betingelserne i bestemmelsen, samt kan godtgøre at opfylde disse ved indgåelsen af fremlejeaftalen. Dette kan udledes af følgende dom:

I **T:BB 2002.323 Ø** var lejer flyttet hen til sin kæreste for at afprøve parforholdet, og derefter have mulighed for at flytte tilbage, såfremt han og kæresten på et senere tidspunkt igen måtte vælge at bo hver for sig.⁷⁰ Fogedretten udtalte i sagen:

"Fogedretten finder ikke at lejerens indflytning hos sin veninde opfylder betingelserne i Lejelovens § 70, hvorfor der er tale om ulovlig fremleje."

⁶⁹ Louise Faber, Afståelsesret, side 76: "Lejelovens § 69 må således betragtes som en undtagelse til lejelovens § 26 og derfor fortolkes snævert under hensyntagen til dens formål" – således også lejelovens § 70. Se hertil også Morten Wegener, Juridisk metode, side 292.

⁷⁰ Afgørelsen er endvidere refereret i GD 2002.41 Ø.

Denne fraværsårsag var ikke omfattet af lejelovens § 70 og dennes tilføjelse "el. lign.". Retten lagde til grund, at fraværsårsagen ikke var lovlig, da lejereren ikke kunne godtgøre sin hensigt til at vende permanent tilbage til lejemålet. Dommen kan således afspejle en indskrænkende fortolkning af bestemmelsen, da fraværsårsagen ikke ansås for omfattet af bestemmelsens "eller lign".

I lejeretten gælder det overordnede uopsigelighedsprincip, der som tidligere nævnt, er en beskyttelse af lejer, som ikke under lejeforholdets beståen skal være bekymret for, at miste sit hjem, på baggrund af udefrakommende begivenheder, som lejer ikke har indflydelse på. Når formålet med indsættelsen af lejelovens § 70, stk. 1, skal ses i lyset af uopsigelighedsprincippet er spørgsmålet dog, om dette altovervejende princip i denne situation må overskygge udgangspunktet om at undtagelser skal fortolkes indskrænkende. Med en indskrænkende fortolkning kan hensynet til udlejer muligvis tillægges stor vægt. Hvis en indskrænkende fortolkning accepteres, vil fortolkningsresultaterne ofte være modstridende med formålet med indsættelsen af lejelovens § 70, stk. 1. Formålet med bestemmelsen, uopsigelighedsprincippet og vigtigheden af beskyttelsen af lejereren må derfor i højere grad tale for, at lovgiver ikke havde ønsket, at bestemmelsen skulle fortolkes indskrænkende.

Dette kommer til udtryk i dommen **U 2002.1105 Ø**, hvor domstolene fastslog, at en fængselsstraf på 7 år var midlertidigt fravær, som var omfattet af lejelovens § 70, stk. 1, men at en fremlejeaftale kun kunne indgås for 2 år.⁷¹ Landsretten udtalte i sagen følgende:

"Landsretten tiltræder, at indstævntes afsoning af den pågældende fængselsstraf må anses for midlertidigt fravær som omtalt i lejelovens § 70. Indstævnte har således som udgangspunkt haft ret til at fremleje det lejede uden appellantens samtykke."

Afsoning af en fængselsstraf er altså omfattet af bestemmelsens tilføjelse "el. lign.". I dommen anføres i dennes præmisser ikke en nærmere begrundelse for, at fængselsstraf er omfattet af lejelovens § 70, stk. 1, som en lovlig fraværsårsag - men retten fastslår bare, at dette tilfælde er omfattet af bestemmelsen. Det findes

⁷¹ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2002.203 og GD 2002.49 Ø.

derfor vanskeligt at konkludere på, hvad domstolene har haft af overvejelser i forbindelse med en sådan afgørelse. Fængselsdommen, U 2002.1105 Ø, og dennes betydning for retstilstanden vil blive yderligere behandlet i den videre fremstilling.

Der findes ikke yderligere retspraksis på området, og det findes således vanskeligt at fastslå, hvorledes domstolene fortolker bestemmelsen. Ifølge ovenstående må beskyttelsen af lejerens dog vægtes højest, hvilket taler mest for en udvidende fortolkning af lejelovens § 70, stk. 1, og således i fortolkningen af, om en fraværsårsag er lovlig efter bestemmelsen.

Lovgivers tilføjelse ”el. lign” tyder også på, at hensigten med bestemmelsen har været, at denne skal fortolkes udvidende, således at også andre fraværsårsager kan begrunde lovlig fremleje. Dette kommer ydermere til udtryk i følgende afsnit.

3.3.5 Fremleje begrundet i andres forhold end lejerens

Retspraksis har desuden fastslået, at lejerens ret til fremleje kan være begrundet i ægtefællens forhold:

I dommen **U 2009.556 Ø** var omstændighederne, at lejerens ægtefælle, der var professionel volleyballspiller, havde indgået en tidsbegrænset kontrakt med en klub i Odense. Lejerens ægtefælle stod ikke ved navn på lejekontrakten. Landsretten fastslog følgende:

”Det lægges efter bevisførelsen til grund, at L's ægtefælle inden flytningen til Odense havde boet sammen med L i lejligheden i ca. 1-2 år. Ægtefællen var professionel volleyballspiller, og i forbindelse med udløbet af kontrakten med sin daværende volleyballklub indgik han en kontrakt med volleyballklubben K i Odense for perioden 1. august 2007 til 30. april 2008. I denne periode var han efter kontrakten forpligtet til at have bopæl i Odense. L, der var på barselsorlov, ønskede at flytte med ægtefællen til Odense i den periode, som kontrakten med K varede. I hvert fald under disse omstændigheder finder landsretten, at L's 1. fravær under opholdet i Odense må anses for et

midlertidigt fravær af en sådan karakter, at hun var berettiget til at fremleje lejligheden i henhold til lejelovens § 70, stk. 1. Det kan således ikke føre til et andet resultat, at ægtefællen ikke var lejer ifølge parternes lejeaftale, at det var ægtefællens arbejde i Odense, der var årsag til, at L ønskede at flytte til Odense, eller at den tidsbegrænsede kontrakt med K kunne forlænges, hvis ægtefællen og K blev enige herom.”⁷²

Lejerens ret til fremleje kan derfor ligeledes bero på ægtefællens forhold, som medfører, at lejerens er midlertidigt fraværende.

At fremleje kan bero på forhold, som ikke er lejerens egne, fastslås i øvrigt i dommen **U 2013.1931 Ø**, hvor lejer ønskede at fremleje sin lejlighed med den begrundelse, at lejerens tidligere ægtefælle var alvorligt syg, og at lejer som følge heraf midlertidigt boede i den tidligere ægtefælles lejlighed. Boligretten anførte som begrundelse:

”Af lejelovens § 70 fremgår, at lejerens har ret til at fremleje en lejlighed i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og blandt andet skyldes sygdom. Boligretten finder ikke noget holdepunkt for at antage, at begrebet sygdom i lejelovens § 70 skal forstås således, at det alene omfatter lejerens egen sygdom.”⁷³

Landsretten fastslog herefter:

”Landsretten finder, at A's ophold i ægtefællens lejlighed under disse omstændigheder må anses for et midlertidigt fravær af en sådan karakter, at hun ved etableringen af plejeforholdet var berettiget til at fremleje sin andelslejlighed i medfør af lejelovens § 70.”⁷⁴

Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse, hvorefter lejerens havde ret til at fremleje sit lejemål efter lejelovens § 70, da denne var midlertidigt fraværende på baggrund af den tidligere ægtefælles sygdom.

⁷² Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2009.168 Ø og GD 2009/23 Ø.

⁷³ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2013.364/2 og GD 2013/36 Ø.

⁷⁴ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2013.364/2 og GD 2013/36 Ø.

Lejerens ret til fremleje efter lejelovens § 70, stk. 1, kan således også være begrundet i en tidligere ægtefælles forhold, som medfører, at lejerens er midlertidigt fraværende fra sit lejemål.

Dommene, U 2009.556 Ø og U 2013.1931 Ø, tager således stilling til, at lejerens har ret til at fremleje sit lejemål, når lejerens er fraværende på baggrund af andres forhold end lejerens egne. Dommene er de eneste, som tager stilling til lejerens fravær begrundet i andres forhold end lejerens egne, hvorfor disse tillægges stor præjudikatværdi for lignende sager. Spørgsmålet er dog, hvilke situationer og omstændigheder, som dommenes præmisser tillader, at disse tillægges præjudikatværdi for. I dommene er der tale om lejerens fravær begrundet i den nuværende eller tidligere ægtefælles forhold. Det er imidlertid tvivlsomt, om præjudikatværdien også kan udstrækkes til at omhandle lejerens fravær begrundet i eksempelvis en samlevers, mors eller vens forhold.

Det fremgår af dommenes præmisser, at der ikke findes noget holdepunkt for at antage, at lovligt fravær alene kan begrundes i lejerens egne forhold. Domstolene har således foretaget en præciserende fortolkning af lejelovens § 70, stk. 1, ved at præcisere, at ordlyden af bestemmelsen ikke udelukker at et fravær kan være begrundet i andres forhold end lejerens egne.⁷⁵ Det må forstås således, at dommenes præmisser ikke alene kan udstrækkes til at omfatte en nuværende eller tidligere ægtefælles forhold, men derimod må have en større udstrækning. Udstrækningen af lejelovens § 70, stk. 1, må således være, at også andre end lejerens ægtefælle kan være omfattet af bestemmelsen.

Præmisserne i dommene må dog lægge op til, at lejerens skal have en vis tilknytning til personen. Vurderingen må ligge i, hvornår personen har en så tilstrækkelig relation til lejerens, at et fravær på baggrund af dennes forhold, kan begrunde et lovligt fravær for lejerens. Da formålet med bestemmelsen er, at beskytte lejerens mod at miste sin bolig på baggrund af udefrakommende begivenheder, som følger af dennes almindelige livsførelse, må der dermed må ligge en stor beskyttelse af lejerens i bestemmelsens fortolkning. Herefter må det

⁷⁵ Louise Faber, TFA.2014B.429, kapitel 3.2.

antages, at der skal meget lidt relation til, for at lejereren kan være fraværende på baggrund af andres forhold end dennes egne.

3.3.6 Diskussion

Det følger af lejelovens § 70, stk. 1, at lejer har ret til at fremleje sin lejlighed i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes en af ovennævnte fraværsårsager. Det er derfor en betingelse for, at lejereren har ret til at fremleje efter lejelovens § 70, stk. 1, at begge grene af bestemmelsen er opfyldt. Det virker dog ikke til, at domstolene tillægger fraværsårsagerne specielt stor betydning, men at afgørelserne lægger mere vægt på, at det midlertidige aspekt skal være opfyldt, og dermed at lejereren har til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet.

Det har ikke været muligt i retspraksis at finde eksempler på, at fremleje er blevet nægtet på baggrund af en ulovlig fraværsårsag. I de tilfælde, hvor fremleje er blevet nægtet, har domstolene lagt til grund, at lejereren ikke opfyldte det midlertidige aspekt i bestemmelsen. Det konkluderes herefter, at når en lejer er fraværende, vil det som udgangspunkt være en lovlig fraværsårsag, så længe lejer har til hensigt at vende tilbage til lejemålet permanent. Dette ses således også i sammenhæng med, at bestemmelsens tilføjelse "el. lign." muligvis skal fortolkes udvidende, jf. afsnit 3.3.4.

Det skal dog være netop den fraværsårsag, som bliver lagt til grund, der gør, at lejer er fraværende. Dette illustreres i dommen **U1969.921 Ø** hvor lejer ikke var flyttet ind i lejemålet, men i stedet fremlejede lejemålet. Lejereren påstod, at dette skyldtes sygdom, hvilket også var dokumenteret med en lægeerklæring. Landsretten fandt det dog ikke godtgjort, at lejerens manglende indflytning skyldtes sygdom, hvorefter udlejereren var berettiget til at hæve lejemålet, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1 og 3.

Ovennævnte dom viser dermed, at netop fraværsårsagen skal være grunden til, at lejer er midlertidigt fraværende. Det skal ligeledes bemærkes, at dommen er fra før indsættelsen af lejelovens § 70, men at bedømmelsen i

boligreguleringslovens § 44, stk. 1 er den samme som efter lejelovens § 70, stk. 1, jf. afsnit 3.2, vedrørende bemærkninger til lovforslaget til 1979-loven. Dommen er den eneste, som illustrerer, at det netop skal være den angivne årsag som begrunder fraværet. Da denne står alene, tillægges denne stor præjudikatværdi på trods af, at den er afsagt allerede i 1969.

Som tidligere beskrevet, findes der kun begrænset retspraksis vedrørende fraværsårsagerne. Dette kan være begrundet i, at fraværsårsagerne i langt de fleste tilfælde bliver godtaget som værende lovlige, og at det er det midlertidige aspekt, der bliver vurderet af domstolene. Det kan ligeledes skyldes, at udlejer i lejelovens § 70, stk. 2 har hjemmel til at modsætte sig fremlejeforholdet, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Efter denne bestemmelse kan udlejer nemlig modsætte sig fremlejeforholdet, når a) ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, b) det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller c) udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet. I disse situationer er lejerer ikke berettiget til at fremleje sit lejemål, og lejerer er nødsaget til at rette ind overfor udlejer. Udlejerens muligheder for at modsætte sig fremlejeforholdet vil dog ikke blive behandlet yderligere i det videre speciale.

3.3.7 Sammenfatning

Ud fra overstående kan det dermed konkluderes, at lejerer har ret til at fremleje sin lejlighed, når lejerers fravær er midlertidigt og skyldes en lovlig fraværsårsag. Begge dele af bestemmelsen skal dermed være opfyldt, for at lejerer kan få ret til at fremleje sin lejlighed. Det betyder samtidig, at hvis der er tale om en lovlig fraværsårsag i medfør af lejelovens § 70, stk. 1, men hvor der ikke er tale om midlertidigt fravær, fordi lejerer ikke har til hensigt at vende tilbage til lejemålet permanent, så er betingelserne for at fremleje ikke opfyldt.

Samtidig kan der opstå en situation, hvor der er tale om midlertidigt fravær, som skyldes en lovlig fraværsårsag i medfør af lovens ordlyd, men hvor fraværsårsagen ikke nødvendigvis er grunden til lejerers fravær. I denne

situation er der også tale om ulovlig fremleje, hvorefter lejereren ikke har ret til at fremleje sin lejlighed.

4. Rækkevidden af tidsbegrænsningen i bestemmelsen

I følgende afsnit foretages en undersøgelse af rækkevidden af tidsbegrænsningen på to år i lejelovens § 70, stk. 1. Afsnittet vil undersøge, om tidsbegrænsningen på de to år udelukkende angår fremlejeperioden eller fraværperioden, eller om bestemmelsen kan læses således, at det er en kombination af disse. Nærværende afsnit vil alene behandle den situation, hvor lejer fra begyndelsen af en fraværperiode er klar over, at fraværet vil overstige to år som omtalt i bestemmelsen. Situationen, hvor lejer fra begyndelsen af fremlejeaftalen har til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet indenfor bestemmelsens maksimum på to år, men under fraværet vil forlænge fremlejeaftalen, vil blive behandlet i afsnit 6.

4.1 Litteraturen

Det er i litteraturen omdiskuteret, om det udelukkende er fremlejeperioden, som maksimalt må strække sig over to år, eller om fraværperioden i øvrigt heller ikke må overstige denne tidsbegrænsning, for at fremlejen anses at være gyldig og omfattet af bestemmelsen.

Tove Flygare og Anne Louise Husen finder, at hvis lejer fra begyndelsen af fremlejeaftalen har til hensigt at være bortrejst i mere end to år, kan lejer ikke omgå bestemmelsen ved at fremleje i to år, og lade lejligheden stå tom i den efterfølgende periode.⁷⁶ I denne situation må lejereren efter deres opfattelse enten begrænse sit fravær eller opsiges lejemålet. Sker dette ikke, kan udlejer hæve lejeaftalen.⁷⁷ Forfatterne forstår derfor bestemmelsen således, at det både er fraværperioden og fremlejeperioden, som ikke må overstige tidsbegrænsningen på to år, for at lejereren har ret til fremleje.

⁷⁶ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 492.

⁷⁷ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 492.

Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund anfører, at fremlejemålets varighed højst må være to år.⁷⁸ Udlejer kan dermed nægte at anerkende en fremlejeaftale, som allerede fra start er påtænkt at have en varighed på mere end to år.⁷⁹ Forfatterne tager altså udelukkende stilling til, at fremlejeperioden efter loven ikke må have en varighed på mere end to år, for at fremlejen er omfattet af bestemmelsen. Den situation, hvor der indgås en fremlejeaftale på to år, men hvor fraværet fra start er påtænkt at have en varighed på eksempelvis tre år, tager forfatterne dermed ikke stilling til. Spørgsmålet om, hvorvidt bestemmelsens tidsbegrænsning ydermere omfatter fraværsperioden, og altså om det er både fremlejen og fraværet, som ikke må overstige to år anføres ikke nærmere. Forfatterne mener således, at bestemmelsen indeholder en tidsbegrænsning på selve fremlejeaftalen, som herefter ikke må overstige to år.

Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson anfører, at når der er tale om et lovligt midlertidigt fravær, kan lejer fremleje i op til to år og at dette gælder, uanset om lejer er lovligt fraværende fra lejligheden i længere tid end de nævnte to år.⁸⁰ Forfatterne afviser altså, at fraværsperioden skal være omfattet af udstrækningen, og at det udelukkende er fremlejeperioden og altså fremlejeaftalen, som maksimalt må være to år, for at lejer har ret til at fremleje hele lejemålet efter bestemmelsen.

Gennemgående er oplevelsen dog, at ovennævnte forfatteres påstande ikke indeholder nogen former for henvisninger til, hvad der skulle lægge til grund for disse påstande. Det antages herefter, at det grundlæggende er forfatternes egne formodninger, som danner baggrund for beskrivelserne af retstilstanden.

4.2 Lovgivning og forarbejder

Det følger af lejelovens § 70, stk. 1, at lejeren har ret til at fremleje i indtil to år. Dette kræver dog, at fraværet er midlertidigt, og er omfattet af en lovlig

⁷⁸ Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, *Boliglejeret*, side 138.

⁷⁹ Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, *Boliglejeret*, side 238.

⁸⁰ Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, *Boliglejemål 2*, side 754.

fraværsårsag. Det fremgår af bestemmelsens ordlyd, at fremlejeperioden ikke må overstige to år, og tidsbegrænsningen af fremlejeperioden skal derfor være opfyldt, for at lejerens fremlejeret er omfattet af bestemmelsen. Spørgsmålet er herefter, om fraværperioden på samme tid ikke må overstige de to år, eller om lejer har ret til at fremleje sin lejlighed i to år, på trods af, at fraværet påtænkes at vare længere end dette.

I bemærkningerne til lovforslaget angives ikke en nærmere beskrivelse af problemstillingen, end hvad ordlyden i den nugældende bestemmelse indeholder:

"Til § 70.

*Det foreslås, at der gives en lejer af en lejlighed, der udelukkende benyttes til beboelse, en ret til at fremleje sin beboelseslejlighed for en periode på indtil 2 år, når han midlertidigt ikke kan udøve sin brugsret."*⁸¹

Der er dermed kun taget stilling til, at lejeren har ret til at fremleje sin lejlighed for en periode på indtil to år, når han midlertidigt ikke kan udøve sin brugsret. Betænkningen fra lejelovsudvalget af 1977, som gik forud for bestemmelsens indførelse angiver ligeledes ingenting om rækkevidden af tidsbegrænsningen.⁸²

Forarbejderne til bestemmelsen tager således ikke stilling til, om tidsbegrænsningen på to år gælder såvel fraværperioden som fremlejeperioden.

4.3 Retspraksis

For at beskrive retstilstanden vedrørende tidsbegrænsningen i bestemmelsen, er det nødvendigt at problemstillingen bliver prøvet for domstolene. Vigtigheden af at få dette prøvet ved domstolene begrundes i, at både ordlyden i bestemmelsen samt forarbejderne til denne forholder sig tavse omkring emnet. Der er meget begrænset retspraksis på området, hvorfor det kun har været muligt at finde en enkelt afgørelse, som forholder sig netop til tidsbegrænsningen og rækkevidden af denne.

⁸¹ Bemærkninger til lovforslaget, Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2462.

⁸² Betænkning fra lejelovsudvalget af 1977, Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2487.

I dommen **U.2002.1105 Ø** (som i det følgende vil betegnes fængselsdommen) blev lejer idømt syv års fængsel for handel med narkotika, og i forbindelse med afsoningen overlod denne lejligheden til sin nevø.⁸³ Udlejer opsagde herefter lejemålet blandt andet med henvisning til, at lejer uden udlejers tilladelse havde overladt lejligheden til sin nevø. I sagen nedlagde udlejer til støtte for sin påstand:

"Appellanten har til støtte for den nedlagte påstand gjort gældende, at lejelovens betingelser for fremleje ikke er opfyldt, og at udlejer i sin hidtidige administration ikke har anerkendt fremleje, medmindre lejelovens betingelser har været opfyldt."

Lejeren gjorde gældende, at fremlejemålet var lovligt, og at der ikke var oplyst omstændigheder der gjorde, at udlejer kunne modsætte sig fremlejemålet.

Landsretten udtalte i sagen:

"Landsretten tiltræder, at indstævntes afsoning af den pågældende fængselsstraf må anses for midlertidigt fravær som omtalt i lejelovens § 70. Indstævnte har således som udgangspunkt haft ret til at fremleje det lejede uden appellantens samtykke."

Landretten stadfæstede herefter boligrettens dom, hvorefter lejer havde ret til at fremleje sin lejlighed i to år efter reglerne i lejelovens § 70, stk. 1, uanset at lejer skulle være fraværende i en længere periode end to år.

Tidligere nævnte forfattere forholder sig til fængselsdommen, som værende en afgørende dom til en beskrivelse af udstrækningen af tidsbegrænsningen. Af fængselsdommen slutter Tove Flygare og Anne Louise Husen, at det afgørende for at være omfattet af bestemmelsen er, at fremlejeperioden og altså fremlejeaftalen ikke må være mere end to år, og dermed at fraværperioden gerne må være længere.⁸⁴ Det er dog tvivlsomt, om forfatterne mener, at dette kun gør sig gældende ved fængselsstraf, og om de stadig fastholder deres tidligere nævnte påstand om, at både fremlejeperioden og fraværperioden

⁸³ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2002.203 og GD 2002.49 Ø.

⁸⁴ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 490.

maksimalt må være to år ved andre former for fraværsårsager – eksempelvis ferieophold eller tidsbegrænset udstationering.

Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe henviser i deres bog også til fængselsdommen. Dommen benyttes til at understrege deres påstand om, at det afgørende for at være omfattet af bestemmelsen er, at det er fremlejeaftalens tidshorisont som er afgørende for, om lejer har ret til fremleje efter lejelovens § 70.⁸⁵

Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson henviser ligeledes i deres bog til fængselsdommen. Hertil anfører disse, at dommen ikke tager stilling til den konkrete tidsperiode, men at det må antages, at når der er tale om et lovligt midlertidigt fravær, kan lejer fremleje i op til to år, og at dette gælder uanset om lejer er lovligt fraværende fra lejligheden i længere tid end de nævnte to år.⁸⁶

Spørgsmålet er dog, om fraværperioden i fængselsdommen kan tillægges nok vægt, da det i netop dette tilfælde er svært at afgøre præcist hvor længe fraværperioden vil være, og om denne egentligt vil overstige de to år, som er nævnt i bestemmelsen. I forbindelse med fraværet i sagen, anførtes følgende:

"Indstævnte har under afsoningen besøgt -- -- i lejligheden. Indstævntes nuværende afsoningsvilkår giver ham mulighed for på hverdage at opholde sig i lejligheden fra kl. 15.30 til kl. 22.30 og i weekenden fra fredag kl. 14.30 til søndag til kl. 22.30. Indstævnte benytter sig af denne mulighed. Det har betydning for indstævntes prøveløsladelse, at han har en bolig."

Lejer skulle i sagen således ikke nødvendigvis være fraværende i længere tid end de to år – og denne skulle jævnlige efter de to år var gået bebo lejligheden i weekender og på hverdagsaftener ved uledsaget udgang. Det kan således være vanskeligt at tillægge fængselsdommen præjudikatværdi for alle sager, som omhandler lejers ret til at fremleje i to år, når fraværperioden er længere end de nævnte to år. Dette begrundes i, at en fængselsstraf kan ankes, at lejeren kan

⁸⁵ Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 139.

⁸⁶ Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 754.

prøveløslades før beregnet eller lignende, som gør, at lejer kan vende tilbage til lejemålet indenfor bestemmelsens nævnte to år.

Fængselsdommen tillægges i litteraturen stor præjudikatværdi, fordi denne netop er den eneste, der fastslår retstilstanden vedrørende lejerens ret til at fremleje sit lejemål. Der er således hverken før eller efter afsigelse af fængselsdommen i 2002 afsagt domme, som behandler problemstillingen. Spørgsmålet er dog hvilke situationer, som afgørelsen har nærmere præjudikatværdi for. Dommen er meget konkret begrundet, idet landsretten i sagen lagde til grund, at lejer i afsoningsperioden kunne benytte sig af det lejede på hverdage fra 15.30 til 22.30 og i weekender fra 14.30 fredag til 22.30 søndag. Dette taler for, at dommens præjudikatværdi nok ikke kan tillægges en specielt stor udstrækning, da landsretten ikke nødvendigvis ville være kommet frem til samme resultat, hvis lejer blot kunne benytte det lejede i eksempelvis én time hver dag i afsoningsperioden – eller hvis lejer slet ikke kunne benytte det lejede i afsoningsperioden. Dommen er ligeledes ikke fastslået ved lignende retspraksis, og denne kan derfor udelukkende tillægges præjudikatværdi for lignende tilfælde, som indebærer samme omstændigheder. Dommen kan således ikke tillægges præjudikatværdi for alle former for midlertidigt fravær i sager om lejers ret til midlertidig fuldstændig fremleje.

Udover fængselsdommen, som tager stilling til fravær ved fængselsophold med udgang, tager retspraksis ikke stilling til udstrækningen af tidsbegrænsningen i lejelovens § 70, stk. 1. Retspraksis fastslår dermed ikke, om det er fremlejeperioden eller fraværsperioden som maksimalt må vare i indtil 2 år, ved andre fraværsårsager end fængselsophold med udgang. Flere forfattere har dog givet deres bidrag til en forståelse og diskussion af bestemmelsen ved at gøre brug af fængselsdommen i deres argumentation.

Ud fra ovenstående stilles der herefter spørgsmålstejn ved, om dommens omstændigheder kan lægges til grund for forfatterens påstande om retstilstanden generelt vedrørende en længere fraværsperiode end to år. Da spørgsmålet således ikke kan afklares entydigt ved gennemgang af lovgivnings

ordlyd og retspraksis, må nærmere afklaring søges gennem fortolkning af bestemmelsens ordlyd.

4.4 Objektiv ordlydsfortolkning

Ud fra en objektiv ordlydsfortolkning af lejelovens § 70, stk. 1, er det åbenbart, at udstrækningen af den toårige periode gælder fremlejeperiodens påregnede varighed. Det følger nemlig af bestemmelsen, at lejer har ret til at fremleje lejemålet i indtil to år. Denne fremlejeret kræver dog at fraværet er midlertidigt. Med dette menes, som tidligere konkluderet, at lejer ved fremlejeaftalens indgåelse skal have til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet. Denne del af bestemmelsens ordlyd kan i princippet være opfyldt, selvom lejer har påtænkt at være fraværende i eksempelvis fire år.

Det følger altså af en almindelig ordlydsfortolkning, at det er fremlejeperioden, som maksimalt må vare to år, og lejer vil derfor have ret til at fremleje efter denne bestemmelse, hvis fremlejeperioden er indtil to år – også selvom lejer vil være fraværende længere tid. Dette ses i lyset af, at bestemmelsen ikke i ordlyden har taget stilling til lejerens fraværperiode, og dermed ikke hvor lang denne periode må være, for at lejer vil have ret til at fremleje. Denne fortolkning understøttes af forfatterne Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, som deler opfattelsen af, at lejer vil kunne fremleje sit lejemål i op til to år, når der er tale om et lovligt midlertidigt fravær, uanset om lejer er lovligt fraværende fra lejligheden i længere tid end to år.⁸⁷

Tove Flygare og Anne Louise Husen anfører dog modsætningsvist, at det vil være en omgåelse af bestemmelsen, hvis lejer fra begyndelsen af en fremlejeaftale på to år har til hensigt at være bortrejst i mere end to år.⁸⁸ Denne opfattelse kan dog ikke udledes af bestemmelsens ordlyd, da denne ikke giver anledning til at fraværperioden skal have en tidsbegrænsning. De forskellige betragtninger giver, som beskrevet ovenfor, en lidt broget forståelse for, hvorledes tidsbegrænsningen i lejelovens § 70, stk. 1 skal udstrækkes. Dette kan skyldes, at

⁸⁷ Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, *Boliglejemål 2*, side 754.

⁸⁸ Anne Louise Husen og Tove Flygare, *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, side 490

forfatterne har forskellige måder at fortolke bestemmelsen på, og derfor kan være uenige i, hvilke omstændigheder, der skal tillægges størst vægt i en sådan fortolkning.

4.5 Lejelovens § 70, stk. 1, i lyset af uopsigelighedsprincippet

Baggrunden for lejelovens § 70, stk. 1 er, som tidligere nævnt, ikke nærmere beskrevet i forarbejderne til bestemmelsen. Dette speciale har dog i afsnit 3.2 søgt at afklare formålet ved at holde bestemmelsen op mod det overordnede uopsigelighedsprincip, som gælder for lejeretten generelt. For at undersøge udstrækningen af tidsbegrænsningen i bestemmelsen, vil en fortolkning af formålet herefter søge at afklare problemstillingen yderligere.

Da det tidligere i specialet er antaget, at formålet med at give lejeren ret til at fremleje hele lejemålet bunder i det generelle uopsigelighedsprincip, som beskytter lejeren fra at blive opsagt uden at have misligholdt lejeaftalen, har formålet med lejelovens § 70, stk. 1, således været at beskytte lejeren mod at blive opsagt på baggrund af udefrakommende begivenheder, som følger af lejerens almindelige livsførelse. Når dette formål lægges til grund, følger det, at uanset det tidsmæssige aspekt af en lovlig fraværsårsag, skal lejer altid have ret til at fremleje sin lejlighed i indtil to år efter denne bestemmelse – altså også selvom lejeren har til hensigt at være fraværende i mere end de nævnte to år, da fravær begrundet i en lovlig fraværsårsag ikke er misligholdelse af lejeaftalen. Denne anskuelse tiltrædes ligeledes af Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, der som tidligere nævnt har anført at lejeren altid vil have ret til at fremleje hele lejemålet, uanset hvor lang fraværperioden måtte være.⁸⁹

4.6 Fraværperiodens øvre grænse

Herefter opstår spørgsmålet, om der må være en øvre grænse for fraværperiodens varighed. Hvis der tages udgangspunkt i lejelovens uopsigelighedsprincip, der som tidligere nævnt lægger op til, at lejer altid må fremleje på trods af et længere fravær, vil lejer have ret til at fremleje uanset

⁸⁹ Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 754.

fraværsperiodens varighed. Der må dog ligge en begrænsning – en øvre grænse – i ordet midlertidigt, som nævnes i bestemmelsen.

Fængselsdommen har – i hvert fald ved fængselsophold med udgang – fastslået at 7 års fravær må være omfattet af lejelovens § 70, stk. 1. Dommen lægger op til, at hvis der på samme måde er tale om et fravær på baggrund af et fængselsophold med udgang, og hvor lejer i perioden løbende gør brug af lejemålet, vil et fravær på 10 år og 15 år muligvis også være omfattet. Dommens præmisser lægger dog ikke op til, at eksempelvis en forvaringsdom ville give samme udfald, da der i dommen lægges så meget vægt på lejerens daglige udgang fra fængslet og den løbende brug af lejemålet i afsoningsperioden.

I retspraksis findes som tidligere nævnt ikke yderligere eksempler på, at domstolene har taget stilling til varigheden af en fraværsperiode. På trods af specialets udgangspunkt i det grundlæggende princip om uopsigelighed, må det antages, at der i ordlyden af bestemmelsen og begrebet ”midlertidigt” må ligge en øvre grænse for, hvor lang tid en lejer kan have til hensigt at være fraværende og stadig have ret til at fremleje sin lejlighed i indtil to år. Der stilles yderligere spørgsmålstejn ved, om fængselsdommen ville have haft samme udfald, hvis fraværsårsagen bestod i eksempelvis en midlertidig forflyttelse på 7 år, og hvor lejer ikke på samme måde løbende ville kunne benytte det lejede, eller have mulighed for at blive prøveløsladt eller anke dommen.

Det er tidligere i specialet konkluderet, at der ved ordet ”midlertidigt” forstås, at lejer på tidspunktet for indgåelse af fremlejeaftalen skal have til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet efter fraværsperioden. Lejer kan i princippet have til hensigt at vende permanent tilbage til et lejemål efter eksempelvis 10 års udenlandske studier, hvorfor lejer som udgangspunkt vil være omfattet af bestemmelsen, og således vil have ret til at fremleje sit lejemål, hvis lejer kan godtgøre hensigten til at vende permanent tilbage. Hvis dette tænkte eksempel holdes op mod uopsigelighedsprincippet samt det i afsnit 3.2 konkluderede formål med lejelovens § 70, stk. 1, må det antages, at lejer har ret til at være

fraværende i 10 år og samtidig kunne fremleje sit lejemål i indtil to år, jf. lejelovens § 70, stk. 1.

Et yderligere spørgsmål, som opstår i denne forbindelse er, om lejer, når denne på tidspunktet for indgåelse af fremlejeaftalen er klar over, at denne eksempelvis skal være fraværende i 20 år, stadig kan godtgøre en hensigt til at vende permanent tilbage til lejemålet. Hvis lejer ikke kan godtgøre denne hensigt, vil lejer ikke være omfattet af bestemmelsens begreb ”midlertidigt”, og således ikke have ret til at fremleje lejemålet i indtil to år. Hvis lejer fra starten af en fraværperiode har til hensigt at denne skal vare 20 år, vil det dog være svært for lejer at kunne godtgøre hensigten, at vende permanent tilbage til lejemålet efter så lang en fraværperiode. Hvis lejer ikke kan godtgøre, at hensigten er at vende permanent tilbage til lejemålet, vil denne ikke være omfattet af lejelovens § 70, stk. 1, og derfor ikke kunne fremleje lejligheden i to år efter bestemmelsen.

Det vil være vanskeligt at fastsætte en øvre grænse nærmere, før domstolene har fastslået retstilstanden nærmere, og der derefter kan udledes en rækkevidde af, hvornår et fravær kan berettige fremleje. Indeværende afsnit har dog søgt at afklare, hvad domstolene formentlig vil tillægge vægt, såfremt spørgsmålet bliver genstand for en afgørelse.

4.7 Diskussion af bestemmelsens tidsbegrænsning

Da lejelovens § 70, stk. 1, ifølge ovenstående åbner op for, at lejer har ret til at fremleje sin lejlighed i indtil to år, på trods af, at fraværperioden er af længere varighed, kan der herefter opstå tre scenarier:

1. Lejer flytter tilbage til lejemålet efter de i bestemmelsen nævnte to år.
2. Fremlejetager bliver boende i lejemålet ud over nævnte to år.
3. Lejemålet står tomt og ubenyttet hen efter udløbet af de to år.

Disse scenarier og deres tilhørende retsvirkninger vil i de følgende afsnit blive gennemgået.

4.7.1 Lejer flytter tilbage til lejemålet inden to år

I det tilfælde, at lejer flytter tilbage til lejemålet inden de i bestemmelsens nævnte to år er gået, vil fremlejeforholdets varighed være omfattet af

bestemmelsen, og der vil således ikke være tale om misligholdelse fra lejers side, hvorfor udlejer ikke vil kunne ophæve lejeaftalen, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra f, jf. § 70.

4.7.2 Fremlejetager bliver boende i lejemålet ud over de nævnte to år

Det følger af lejelovens § 93, stk. 1, litra f, at udlejer har mulighed for at ophæve et lejemål, når lejer helt eller delvist overlader brugen af det lejede til andre, selvom han ikke er berettiget dertil, og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør. Dette vil altså sige, at såfremt lejer er fraværende i en længere periode end to år, og denne fremlejer lejligheden til samme fremlejetager ud over tidsbegrænsningen i lejelovens § 70, vil der være tale om misligholdelse.

Det følger af ordlyden af lejelovens § 93, stk. 1, litra f, at misligholdelsen dog ikke vil være væsentlig, forinden at udlejer har afgivet indsigelse til lejer om, at lejer skal bringe forholdet til ophør. Så snart lejer har modtaget indsigelse fra udlejer, vil en fortsat uberettiget overladelse af brugsretten til fremlejetager således være væsentlig misligholdelse, hvorefter udlejer kan hæve lejemålet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra f, jf. § 94. Dette illustreres i følgende dom:

Dommen **U 2002.215 Ø** omhandlede et lejemål i København indgået i 1989. Lejeren boede i Svendborg, men arbejdede i København og benyttede hyppigt lejligheden⁹⁰. Udlejer havde i 1996 oplyst lejer om, at fremleje af lejemålet ville blive anset for at være misligholdelse. I 1999 fremlejede lejer sin lejlighed, og lejemålet blev herefter opsagt med henvisning til lejelovens § 93, stk. 1, litra f. Af landsrettens bemærkninger til dommen fremgår det:

"Det følger af lejelovens § 93, stk. 1, litra f, at en udlejers ret til at hæve en lejeaftale i tilfælde af lejers uberettigede fremleje af det lejede er betinget af, at udlejer over for lejer har gjort indsigelse mod forholdet, inden lejeaftalen hæves. Hverken skrivelsen af 12. november 1996 eller skrivelsen af 11. maj 1999 kan anses for en indsigelse i lejelovens § 93, stk. 1, litra f's forstand vedrørende sagsøgte fremleje af sit lejemål til A. Da skrivelsen af 22. juni 1999

⁹⁰ Afgørelsen er endvidere refereret i T:BB 2002.41.

efter sit indhold endvidere ikke kan betragtes som en indsigelse, der af sagsøgte kunne opfattes således, at der ville være mulighed for at undgå en ophævelse af lejeaftalen, såfremt fremlejeaftalen blev bragt til ophør, findes sagsøgers ophævelse af lejeaftalen ikke at være sket i overensstemmelse med reglen i lejelovens § 93, stk. 1, litra f.”

Dommen fastslår således, at udlejer ikke kan ophæve lejemålet med henvisning til lejelovens § 93, stk. 1, litra f, forinden der er afgivet en indsigelse til lejer om, at denne skal rette forholdet ind. Det har ikke været muligt at finde en nyere dom end den anførte, hvorfor dommen tillægges stor præjudikatværdi i forbindelse med lignende sager.

Udlejer kan ikke påberåbe sig forhold omfattet af lejelovens § 93, stk. 1, litra f, hvis lejer har rettet for sig forinden, at udlejer hæver lejeaftalen, jf. lejelovens § 94, stk. 2. Lejer kan således afværge en ophævelse trods en klar misligholdelse, hvis han på ophævelsestidspunktet ikke længere handler i strid med bestemmelsen, dvs. hvor han ikke længere overlader brugen af det lejede til en anden, hvor han ikke er berettiget hertil.⁹¹

Det må herefter konkluderes, at på trods af, at lejers fraværperiode efter lejelovens § 70, stk. 1, gerne må vare længere end de i bestemmelsen angivet to år, vil udlejer efter udløbet af en fremlejeperiode på to år kunne hæve lejeaftalen med lejer, såfremt lejer fremlejer ud over de i bestemmelsen nævnte to år.

4.7.3 Lejemålet står tomt og ubenyttet hen efter udløbet af de to år

I følgende afsnit vil der foretages en gennemgang af den situation, hvor lejer har fremlejet sin lejlighed lovligt i to år efter lejelovens § 70, stk. 1, men er fraværende længere, og derfor lader sin lejlighed stå tom og ubenyttet hen. Det følger af lejelovens § 93, stk. 1, litra d, at det er en ophævelsesgrund, hvis lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejer. Bestemmelsen fastslår altså, at udlejer, hvor lejer stadig betaler husleje, kan hindre, at lejemålet i kortere eller længere perioder står ubenyttet hen. Reglen suppleres af

⁹¹ Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 674. Se hertil også Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 317, Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 967.

boligreguleringslovens §§ 49 og 50, hvorefter kommunen har beføjelse til at ophæve lejeaftaler om udlejede men ubeboede lejemål, eller at pålægge udlejer selv at hæve lejeaftalen, med mindre der er tale om et lovligt midlertidigt fravær.

Før indførelsen af lov nr. 237 af 8. juni 1979 var lejelovens § 93, stk. 1, litra d formuleret anderledes. Her fremgik det af lov nr. 23 af 14. februar 1967 om leje, § 63, stk. 1, nr. 6:

*"Hvis lejerens endeligt fraflytter det lejede i utide uden at have truffet fornøden aftale med udlejerens."*⁹²

Der skulle altså før indførelsen af 1979-loven være tale om en "endelig fraflytning". Efter indførelsen blev ordet "endelig" fjernet. Der fremgår ingen begrundelse til denne ændring i bemærkningerne til lovforslaget.⁹³ Ordlyden af bestemmelsen udelukker herefter dog ikke længere den situation, at lejeren blot fraflytter det lejede i en længere periode, men har til hensigt senere at vende tilbage til lejemålet. Da lejemålene, ved benyttelse af denne bestemmelse, står tomme og ubenyttede hen, antages det således også, at bestemmelsen oftest vil omhandle de tilfælde, hvor lejeren før eller senere ønsker igen at benytte det lejede, og som ikke kan fremleje sit lejemål lovligt.

Ovenstående har den betydning, at såfremt lejer efter en lovlig toårig fremlejeperiode lader lejemålet stå tomt som følge af en længere fraværperiode, vil udlejer være berettiget til at hæve lejemålet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra d. Hvis en lejer benytter det lejede i et meget begrænset omfang, kan dette sidestilles med at være fraflyttet lejemålet i utide efter bestemmelsen, hvorfor lejer herefter kan ophæves efter lejelovens § 93, stk. 1, litra d. Dette følger af dommen **T:BB 2015.169 Ø**.

I sagen anførte lejer, at denne brugte lejligheden, når denne modtog behandlinger for sin sygdom, og at denne nok var i lejligheden hver anden uge i tre dage ad gangen. For landsretten forklarede lejeren, at denne i 2012 mest var i lejligheden, men var på forlængede weekender ud af byen. Lejeren kunne dog

⁹² Lov nr. 23 af 14. februar 1967, Lovtidende 1967, tillæg A, spalte 254.

⁹³ Bemærkninger til lovforslaget, Folketingstidende 1978-79, tillæg A.

ikke føre bevis for påstandene, og vidner i sagen forklarede, at disse kun enkelte gange eller aldrig har set lejereren i ejendommen er lys i denne lejlighed. Landsretten fandt herefter, at lejerens brug af det lejede var så begrænset, at det kunne sidestilles med, at denne var fraflyttet lejemålet i utide. I dommen henvises til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 4, som er tilsvarende lejelovens § 93, stk. 1, litra d. Landsrettens begrundelse for dommens resultat var følgende:

"Landsretten finder det herefter bevist, at lejer i en længere periode forud for ophævelsen af lejemålet benyttede lejligheden i et så begrænset omfang, at han må anses for reelt at være fraflyttet lejemålet. Betingelserne for ophævelse af lejemålet efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 4, er derfor opfyldt, idet forholdet ikke kan anses for at være af uvæsentlig betydning."

Dommen er den nyeste afsagte dom på området, og fastlægger derfor retstilstanden for ophævelse begrundet i lejers fraflytning i utide.

Ophævelse efter lejelovens § 93, stk. 1, litra d, kræver i øvrigt ikke en forudgående indsigelse fra udlejer til lejer inden lejemålet ophæves, hvilket følger af bestemmelsens ordlyd.

4.7.4 Fremlejeperiodens øvre grænse

Dernæst opstår en undren vedrørende, om lejer i praksis har mulighed for at fremlejeperioden strækker sig over mere end to år, før udlejer kan nå at hæve lejeaftalen. Den periode, som lejer kan fremleje sit lejemål ud over de i bestemmelsen nævnte to år afhænger af, hvor hurtigt udlejer får fremsat en indsigelse til lejer om, at denne skal rette forholdet ind. Udlejer kan fremsætte en indsigelse om det ulovlige forhold, så snart han bliver bekendt med dette. I praksis kan en udlejer, som eksempelvis er bosat i København og har lejemål til udlejning i Skagen have svært ved at holde opsyn med, hvem der benytter det lejede eller om det lejede overhovedet er benyttet. Der kan således i praksis gå lang tid før udlejer bliver bekendt med forholdene, og før denne dermed kan gøre indsigelse.

Det fremgår ikke af lejeloven, at udlejers indsigelse skal opfylde særlige formkrav eller frist, og udlejers indsigelse kan således også fremsættes mundtligt. Udlejeren kan i øvrigt også selv fastsætte frister for lejeren.

Der vil således være en periode ud over de nævnte to år, hvor lejer kan fremleje sit lejemål uden at udlejer kan ophæve lejemålet. Dette afhænger dog af, hvor lang tid der går før udlejer bliver bekendt med forholdet og fremsætter en indsigelse, samt hvor lang en frist udlejeren sætter til, at lejer skal have rettet forholdet ind. Hvis lejeren når at rette ind inden ophævelsesskrivelse er kommet frem til lejer, vil udlejer herefter ikke kunne ophæve lejemålet, jf. lejelovens § 94, stk. 2.

4.7.5 Overvejelser

En undren, som opstår i forbindelse med gennemgangen af, hvor stor en udstrækning som tidsbegrænsningen i bestemmelsen kan tillægges, er herefter, hvad idéen er med, at det udelukkende er fremlejeperioden som maksimalt må vare to år. Når lejeren har ret til at fremleje i indtil to år, uanset at fraværperioden er længere, er spørgsmålet, hvorledes der i princippet ligger en egentlig beskyttelse af lejeren i denne fortolkning, da lejemålet efter de to år skal opsiges, fordi dette ikke må stå tomt og ubenyttet hen. Hvis lejeren eksempelvis er udstationeret i tre år, og må fremleje lejemålet i to år, skal lejeren alligevel tage stilling til lejemålet efter de to år, og muligvis opsiges lejemålet herefter. Hvis lejeren alligevel skal opsiges lejemålet og fraflytte dette efter to års fremleje, vil det muligvis ikke have nogen betydning for denne, at fraværperioden må vare længere end de to år.

Det vil dog være en fordel for lejeren, hvis denne under eller ved slutningen af en fremlejeperiode ville få mulighed for inden de to år er gået at vende tilbage til lejemålet. I dette tilfælde vil det netop være en fordel for lejeren, fordi denne kan vende tilbage til sin lejlighed indtil de to år er gået, på trods af at hensigten fra starten af fraværperioden var at være fraværende i længere tid, hvis fraværperioden bliver forkortet. En tænkt situation vil herefter være, hvis lejer bliver midlertidigt forflyttet i 4 år. Lejer kan uofficielt have til hensigt at vende

tilbage inden de to års tidsbegrænsning er gået, og samtidigt have brug for at hemmeligholde denne oplysning for en arbejdsgiver. I denne tænkte situation vil det således være mest gunstigt for lejeren, at denne må fremleje sin lejlighed i indtil to år, uanset at lejer – i hvert fald i retsforholdet med sin overordnede – har til hensigt at være fraværende længere.

Det er tidligere konkluderet, at lejeren har ret til at fremleje i indtil to år, uanset hvor lang en fraværperiode, denne har til hensigt at have i denne forbindelse. På baggrund af ovenstående vil det imidlertid altså også være mest hensigtsmæssigt, at bestemmelsen læses således, at det er fremlejeperioden, som er omfattet af tidsbegrænsningen på to år. Fraværperioden kan efter denne fortolkning dermed være længere end to år, mens lejer vil bevare sin ret til at fremleje hele sit lejemål i indtil to år.

5. Flere fremlejeaftaler i lejeforholdets beståen

I følgende afsnit foretages en undersøgelse af, om lejer har mulighed for at gøre brug af fremlejeretten flere gange i lejeforholdets beståen. Afsnittet deles op i flere underafsnit, som overordnet vil omhandle, hvorvidt en lejer kan benytte sig af retten til at indgå flere fremlejeaftaler i lejeforholdets beståen ifølge lovgivningen, og i bekræftende fald, hvilke omstændigheder, som er afgørende for retten til dette.

5.1 Kan lejer fremleje flere gange i lejeforholdets beståen?

5.1.1 Litteraturen

Det er i litteraturen omdiskuteret, hvorvidt lejeren har ret til at fremleje sit lejemål flere gange i lejeforholdets beståen.

Holger Kallehauge og Arne Blom anfører, at hvis lejeren tidligere har benyttet sig af sin ret til fremleje, så vil dette formentlig i sig selv være en tilstrækkelig grund

til for udlejerens af modsætte sig en ny fremlejeperiode – i hvert fald, hvis lejerens ønsker at fremleje sit lejemål kort tid efter den første toårs periodes udløb.⁹⁴

Modsætningsvist anfører Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund, at udlejer næppe kan modsætte sig flere på hinanden følgende fremlejeaftaler, og da slet ikke, at lejer to eller flere gange i sin lejeperiode med tidsintervaller imellem foretager fremleje, hvor betingelserne er opfyldt.⁹⁵ Dette synspunkt støttes af Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, som anfører, at reglen i lejelovens § 70 er formuleret så bredt, at der som udgangspunkt ikke findes nogen begrænsning af, hvor ofte man må fremlejes sin lejlighed, hvis blot betingelsen om midlertidigt fravær er opfyldt.⁹⁶

Ovennævnte forfatteres påstande findes dog ikke at være understøttet af henvisninger til loven eller dennes forarbejder som kan fastslå deres påstande. Gennemgående set er oplevelsen, at forfatterne ved brug af ordene ”næppe” og ”formentlig” forholder sig uklart til retstilstanden på området.

5.1.2 Loven, forarbejder og retspraksis

Det følger af lejelovens § 70, stk. 1, at lejer har ret til at fremleje sin lejlighed i indtil to år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes en af de i bestemmelsen oplistede fraværsårsager. Det fremgår dermed ikke af ordlyden i bestemmelsen, om lejer har ret til at fremleje flere gange i løbet af lejeforholdets beståen. Der kan desuden ikke hentes yderligere hjælp i hverken betænkningen fra lejelovsudvalget af 1977, bemærkningerne til lovforslaget eller behandlingen af lovforslaget i folketinget, som altså ikke forholder sig til problemstillingen.

Der findes i retspraksis heller ikke eksempler, som fastslår gældende ret i forbindelse med, om en lejer kan fremleje flere gange i lejeforholdets beståen. Retstilstanden er således uafklaret, hvorfor en eventuel afklaring må søges andetsteds.

⁹⁴ Holger Kallehauge og Arne Blom, Kommentar til Lejelovene 1, side 247.

⁹⁵ Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 138.

⁹⁶ Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 756.

5.1.3 Ordlyden i lejelovens § 70, stk. 1

Da det ikke fremgår direkte af ordlyden i lejelovens § 70, stk. 1, er spørgsmålet, om lejer egentligt har ret til at fremleje flere gange i lejeforholdets beståen, hvis der ikke er direkte hjemmel til dette i loven. Holger Kallehauge og Arne Blom anfører da også som tidligere nævnt, at udlejer må kunne modsætte sig en ny fremlejeperiode, hvis lejer tidligere har benyttet sig af sin fremlejeret.

Hvis lejer som udgangspunkt kun skulle have ret til at fremleje sit lejemål én gang i løbet af lejeforholdets beståen, måtte dog kræves, at dette udtrykkeligt fremgik af bestemmelsens ordlyd. Da lovgiver har begrænset fremlejeretten til kun at omfatte midlertidigt fravær i indtil to år, i de tilfælde, hvor lejer er fraværende på grund af en lovlig fraværsårsag, ville lovgiver formentligt have begrænset fremlejeretten yderligere i ordlyden, hvis formålet med bestemmelsen var, at lejer kun kunne benytte sig af fremlejeretten én gang i løbet af lejeforholdets beståen.⁹⁷ Det antages derfor, at lejer på baggrund af denne fortolkning, har ret til at fremleje sit lejemål flere gange i lejeforholdets beståen, så længe lejer opfylder de i bestemmelsen nævnte betingelser.

5.1.4 Lejelovens § 70, stk. 1, i lyset af uopsigelighedsprincippet

Lejelovens § 70, stk. 1, er som tidligere nævnt en undtagelse til lejelovens § 26, stk. 2, hvorefter lejer som udgangspunkt ikke må overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af dennes husstand. Undtagelsen skal således som udgangspunkt fortolkes indskrænkende. Lejelovens § 26, stk. 2, er en bestemmelse, som bygger på hensynet til udlejer, og at denne som udgangspunkt har ret til at bestemme, hvem der skal bebo dennes ejendom. Hensynet til udlejer, sammenholdt med, at lejelovens § 70, stk. 1, er en undtagelse til hovedreglen, taler for at der skal foretages en indskrænkende fortolkning af bestemmelsen. Dette vil føre til, at lejerens gentagne brug af fremlejeretten må begrænses – i hvert fald, hvis fremleje ønskes kort tid efter udløbet af den første toårige fremlejeperiode. Denne anskuelse tiltrædes som tidligere nævnt ligeledes af Holger Kallehauge og Arne Blom, som anfører, at udlejer formentlig kan

⁹⁷ Se hertil også Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, *Boliglejeret*, side 138.

modsætte sig fremlejeforhold, hvis lejerens tidligere har fremlejet sit lejemål – i hvert fald efter en kort tidsperiode efter det tidligere fremlejeforholds udløb.⁹⁸

Der er som tidligere nævnt ikke nærmere angivet et formål med indsættelsen af lejelovens § 70, stk. 1, i forarbejderne til denne. Det er dog tidligere i specialet antaget, at formålet med at give lejerens ret til at fremleje hele sit lejemål tager afsæt i det generelle uopsigelighedsprincip, hvorefter lejer er beskyttet mod at blive opsagt eller ophævet, når denne ikke har misligholdt lejeaftalen. Som følge heraf, er formålet, at lejerens ikke skal kunne blive opsagt eller ophævet med begrundelse i, at denne er midlertidigt fraværende på baggrund af udefrakommende begivenheder, som følger af lejerens almindelige livsførelse.

Når formålet således har været at beskytte lejerens mod at skulle fraflytte sit hjem på baggrund af midlertidige, udefrakommende begivenheder som følger af dennes almindelige livsførelse, vil en antalsmæssig begrænsning af fremlejeretten gøre, at bestemmelsen mister sit reelle formål. Lejerens skal på baggrund af formålet med bestemmelsen samt uopsigelighedsprincippet kunne fremleje sit lejemål – også flere gange - hvis betingelserne for dette i bestemmelsen er opfyldt. Dette vil tale for en udvidende fortolkning, således, at lejerens har ret til at fremleje sit lejemål gentagne gange i lejeforholdets beståen, hvis lejerens på baggrund af udefrakommende begivenheder midlertidigt må fraflytte lejemålet. Beskyttelsen af lejerens må på baggrund af ovenstående i denne situation vægte tungere end hensynet til udlejer og dennes ret til at bestemme, hvem der skal bebo ejendommen. En hensynsafvejning taler derfor mest for en udvidende fortolkning af lejelovens § 70, stk. 1.

5.1.5 Sammenfatning

Som følge af fortolkning af bestemmelsens ordlyd, findes lejer herefter at have ret til at benytte sig af sin fremlejeret, som følger af lejelovens § 70, stk. 1, flere gange under lejeforholdets beståen, så længe lejerens er midlertidigt fraværende, og fraværet skyldes en lovlig fraværsårsag. Fremlejeretten er dog afhængig af, at

⁹⁸ Holger Kallehauge og Arne Blom, Kommentar til Lejelovene 1, side 247.

betingelserne for fuldstændig fremleje af hele lejemålet er opfyldt, hver gang en ny fremlejeaftale indgås.

5.2 Hvor lang tid skal lejer være hjemme for at kunne fremleje på ny?

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der findes en nedre grænse for, hvor længe lejer skal have været permanent vendt tilbage til lejemålet, for at denne atter kan benytte sig af fremlejeretten i lejelovens § 70, stk. 1. Afklaring på dette spørgsmål kan som tidligere nævnt hverken findes i lovgivningen, forarbejderne eller retspraksis.

I litteraturen har flere forfattere imidlertid taget spørgsmålet op til diskussion. Disse viser sig dog at være uenige:

Holger Kallehauge og Arne Blom anfører som tidligere nævnt, at udlejer må kunne modsætte sig fremlejeforhold, hvis lejereren tidligere har benyttet sig af sin fremlejeret – i hvert fald, hvis fremlejen ønskes kort tid efter det tidligere fremlejeforholds udløb.⁹⁹ Forfatterne uddyber dog ikke nærmere, hvad der menes med en kort periode, og det er derfor uklart, om der menes et år, en måned eller en uge. Der kan dog ikke være tvivl om, at forfatterne med betegnelsen ”en kort periode” ikke mener, at fremleje kan gennemføres hvis lejereren eksempelvis kun har været hjemme i lejemålet én dag, og derefter ønsker at fremleje igen.

Anne Louise Husen og Tove Flygare anfører, at det ikke er angivet i loven, om lejer har adgang til at benytte reglen flere gange under lejeforholdets beståen, men at det er oplagt, at lejer ikke kan flytte hjem i 14 dage for derefter at foretage fremudlejning umiddelbart efter.¹⁰⁰ Slutteligt anfører forfatterne om problemstilling, at hvis der er perioder mellem fremudlejningerne, hvor lejer har

⁹⁹ Holger Kallehauge og Arne Blom, Kommentar til Lejelovene 1, side 247.

¹⁰⁰ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 489.

permanent ophold i lejligheden, vil udlejer næppe kunne nægte dette.¹⁰¹ Forfatterne mener således, at lejer ikke kan fremleje sit lejemål på ny, hvis denne ikke har haft permanent ophold i lejemålet inden der atter foretages genudlejning af lejemålet – og de mener herefter ydermere, 14 dages ophold i lejemålet ikke kan anses for at være permanent.

Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson anfører, at en lejer må være berettiget til at fremleje samme dag, som denne får rådighed over lejligheden, når blot betingelserne for fremleje er opfyldt.¹⁰² I teorien mener forfatterne, at der intet er til hinder herfor, hvis blot betingelsen om midlertidigt fravær er opfyldt. Omgåelseshensyn vil formentlig blive vægtet meget tungt i en sådan situation.¹⁰³ Med omgåelseshensyn må forfatterne mene, at lejer fra start af et fremlejeforhold skal have haft til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet efter to år, og at lejer dermed ikke fra starten af det første fremlejeforhold var klar over, at der skulle ske fremleje på ny efter udløbet af den første fremlejeperiode.

Ovennævnte forfattere er gennemgående uenige om retstilstanden vedrørende en nedre grænse for, hvor længe en lejer skal have været vendt permanent tilbage til lejemålet, før at denne kan fremleje på ny. Fælles for forfatternes påstande er dog, at disse ikke er understøttet af lovgivning, retspraksis, eller lejeretlige retsgrundsætninger.

5.2.1 Nedre grænse

I forbindelse med afklaring om, hvorvidt der findes en nedre grænse for, hvornår lejer har ret til at fremleje sit lejemål på ny efter udløbet af en tidligere fremlejeperiode, opstår spørgsmålet om, hvilke omstændigheder som skal lægges til grund for denne vurdering.

¹⁰¹ Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 489.

¹⁰² Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 756.

¹⁰³ Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 756.

En betingelse for, at lejer i første omgang kan fremleje sit lejemål er, at denne opfylder det midlertidige aspekt af bestemmelsen, hvorfor lejer fra starten af fremlejeforholdet skal have til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet efter to års fravær. Hvis lejer skal kunne fremleje lejemålet igen, vil der nok være fokus på omgåelseshensyn.¹⁰⁴ Omgåelse i denne situation vil eksempelvis være, hvis lejer fra start af fremlejeforholdet ved, at denne skal være fraværende i 4 år, og udelukkende vender hjem efter to år, for derefter at kunne fremleje på ny. Det er derfor afgørende, at lejer kan godtgøre, at denne er vendt – eller reelt har haft til hensigt – at vende permanent tilbage til lejemålet efter to års fravær, før denne igen kan gøre brug af fremlejeretten. Omgåelseshensyn må i dette tilfælde altså vægte så tungt, at det afgørende om lejer kan godtgøre sin hensigt.

I teorien er der således intet til hinder for, at lejer er hjemme for en kort periode, for at tage af sted igen, hvis blot betingelserne for midlertidig fremleje igen er opfyldt, og denne kan godtgøre, at det var hensigten at vende permanent tilbage til lejemålet efter første fremlejeperiodes udløb.

Flere forfattere deler i litteraturen i øvrigt samme anskuelse.¹⁰⁵ Anne Louise Husen og Tove Flygare anfører dog, at det er oplagt, at lejer ikke kan flytte hjem i 14 dage, for derefter at foretage fremudlejning på ny. Herefter anfører forfatterne, at hvis der er perioder mellem fremudlejningerne, hvor lejeren har permanent ophold i lejligheden, vil udlejer næppe have mulighed for at nægte fremudlejning på ny.¹⁰⁶ Forfatterne må altså med denne beskrivelse mene, at 14 dages ophold i lejligheden ikke kan anses for at være permanent vendt tilbage til lejemålet, og lejeren kan efter deres forståelse af bestemmelsen dermed ikke fremleje sin lejlighed på ny, når denne blot har været hjemme i 14 dage efter to års fravær. Forfatterne anfører dog ikke yderligere begrundelser for disse påstande.

¹⁰⁴Se hertil Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 756.

¹⁰⁵Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 138, Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 756 og Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 489.

¹⁰⁶Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 489.

Lejelovens § 70, stk. 1, er formuleret så bredt, at der må sættes spørgsmålstejn ved, hvorfor Anne Louise Husen og Tove Flygare har angivet, at lejer skal være vendt permanent tilbage til lejemålet, for at have ret til at fremleje sit lejemål på ny. Det er tidligere i specialet konkluderet, at midlertidighed som betingelse for lovlig fremleje af hele lejemålet, er opfyldt, hvis lejer har til *hensigt* at vende permanent tilbage til lejemålet efter to års fravær. Bestemmelsen må altså nærmere forstås således, at lejer har ret til at fremleje på ny, når denne blot har haft til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet, men der herefter er opstået nye behov for fremleje. Det må altså snarere være hensigten med at vende permanent tilbage til lejemålet, frem for at lejer rent faktisk *er* vendt permanent tilbage til lejemålet, som forstås at være betingelse for, at denne kan fremleje sin lejlighed på ny.

Når det er en betingelse for at kunne fremleje på ny, at lejer alene har haft til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet, er spørgsmålet, hvornår dette kan anses for at være opfyldt. I teorien er der intet til hinder for, at lejer efter to års fravær har til hensigt at vende permanent til lejemålet, og kun når at være hjemme i én dag, før der opstår et nyt behov for at kunne fremleje sin lejlighed midlertidigt på ny. Hvis påstanden sammenholdes med uopsigelighedsprincippet, som beskytter lejer mod at blive opsagt eller ophævet uden at have misligholdt lejeaftalen, og dermed mod at blive opsagt eller ophævet som følge af udefrakommende begivenheder i dennes almindelige livsførelse, vil dette også tale for, at lejer har ret til at fremleje på ny, hvis der efter bare én dag opstår et nyt behov herfor. Lejer vil i denne situation således have ret til at fremleje sin lejlighed på ny, da betingelsen om at have haft til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet er opfyldt. Lejer skal dog yderligere opfylde betingelserne for fuldstændig, midlertidig fremleje af hele lejemålet, som fremgår af lejelovens § 70, stk. 1. Disse betingelser kan ifølge ovenstående være opfyldt efter bare én dags ophold i lejligheden.

Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson deler i øvrigt denne opfattelse, og anfører, at en lejer er berettiget til at fremleje samme dag, som

denne får rådighed over lejligheden, blot betingelserne for fremleje er opfyldte.¹⁰⁷ Forfatterne henviser ikke til retskilder, men anfører blot dette, som forsøg på at afklare retstilstanden. Deres påstand kan dog ses i sammenhæng med det tidligere konkluderede formål med lejelovens § 70, stk. 1, om at lejeren ikke skal kunne opsiges på baggrund af udefrakommende begivenheder som følger af lejeren almindelige livsførelse, jf. uopsigelighedsprincippet.

Det må herefter konkluderes, at lejeren har ret til at fremleje på ny, på trods af at denne kun har været vendt hjem i én dag, når lejeren kan godtgøre, at denne havde til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet, og samtidigt opfylder betingelserne for fremleje, jf. lejelovens § 70, stk. 1. Hvis lejeren derimod ikke kan godtgøre, at hensigten var at vende permanent tilbage til lejemålet, eller hvis lejeren fra start har vidst, at denne skulle være væk fire år, men vender hjem en dag for at indgå ny fremlejeaftale, vil det være en omgåelse af bestemmelsen, og den nye fremlejeaftale kan derfor muligvis tilsidesættes.

6. Forlængelse af en fremlejeperiode

I følgende afsnit foretages en undersøgelse af, hvorvidt lejer har mulighed for at forlænge en fremlejeperiode. Afsnittet deles op i flere underafsnit, som overordnet vil omhandle, om lejer kan forlænge en fremlejeperiode, og i bekræftende fald om det er afgørende, hvilke fraværsårsager, som lægges til grund for en forlængelse, og slutteligt, om det er afgørende, om det er forlængelse med den samme fremlejetager eller en ny fremlejetager. Der tages i dette afsnit således udgangspunkt i de situationer, hvor lejer ønsker at forlænge fremlejeperioden, før lejer er vendt tilbage til lejemålet.

6.1 Kan lejer forlænge en fremlejeperiode?

6.1.1 Loven, forarbejder og retspraksis

Det følger af lejelovens § 70, stk. 1, at lejer har ret til at fremleje sin lejlighed i indtil to år, når lejeren fravær er midlertidigt og skyldes en af de i bestemmelsen oplistede fraværsårsager. Det fremgår dermed ikke direkte af

¹⁰⁷ Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 756.

ordlyden af bestemmelsen, om lejer har ret til at forlænge en fremlejeperiode, når denne midt i eller ved slutningen af fremlejeforholdet får nyt behov for at være fraværende fra sit lejemål i en yderligere periode. Der kan desuden ikke hentes yderligere hjælp i hverken betænkningen fra lejelovsudvalget af 1977, bemærkningerne til lovforslaget eller behandlingen af lovforslaget i folketinget, som altså ikke forholder sig til problemstillingen.

Der findes i retspraksis heller ikke eksempler, som fastslår gældende ret i forbindelse med, om en lejer kan forlænge en fremlejeaftale. Retstilstanden er således uafklaret, hvorfor en eventuel afklaring må søges andetsteds.

6.1.2 Ordlyden i lejelovens § 70, stk. 1

Da det ikke fremgår direkte af ordlyden i lejelovens § 70, stk. 1, er spørgsmålet, om lejer egentligt har ret til at forlænge en fremlejeperiode, hvis der ikke er direkte hjemmel til dette i loven.

Bestemmelsen indeholder egentligt en tidsbegrænsning, som foreskriver, at lejer har ret til at fremleje i indtil to år, når lejer er midlertidigt fraværende på baggrund af en lovlig fraværsårsag. Denne begrænsning må dog forstås kun at omfatte den tidsperiode, som lejer ved indgåelsen af fremlejeaftalen er klar over at denne skal være fraværende. Det vil altså sige eksempelvis, hvis lejer fra start ønsker at fremleje i 4 år, på baggrund af en 4-årig udstationering. I det tænkte eksempel kan lejer ifølge bestemmelsen således ikke indgå en fremlejeaftale som udstrækker sig over mere end to år.

Der fremgår dermed ikke direkte af ordlyden en begrænsning i retten til at forlænge sin fremlejeperiode. Hvis det var hensigten med bestemmelsen, at der skulle være en begrænsning i lejers ret til at forlænge en fremlejeaftale på baggrund af behov, som senere opstår, måtte dette fremgå af bestemmelsens direkte ordlyd. Det antages herefter, at der ikke i bestemmelsens ordlyd fremgår en begrænsning i lejers ret til at forlænge en fremlejeaftale, hvorfor lejer som udgangspunkt har ret til dette.

6.1.3 Lejelovens § 70, stk. 1, i lyset af uopsigelighedsprincippet

Som det tidligere er konkluderet, er lejelovens § 70, stk. 1, en undtagelse til hovedreglen om, at lejer ikke må overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af dennes husstand. Hovedreglen bygger på hensynet til udlejer, hvorefter udlejeren som udgangspunkt har ret til at bestemme, hvem der skal bebo dennes ejendom – og hvis dette sammenholdes med, at bestemmelsen er en undtagelse til hovedreglen, vil dette tale for, at der skal foretages en indskrænkende fortolkning af bestemmelsen. En indskrænkende fortolkning af lejelovens § 70, stk. 1, vil føre til, at lejerens ikke har ret til at forlænge en fremlejeaftale midt i eller ved slutningen af fremlejeaftalen, da et fremleje forhold ifølge bestemmelsen som udgangspunkt maksimalt må strække sig over to år. En forlængelse af en fremlejeaftale vil medføre, at fremlejeperioden vil strække sig over mere end to år – og dette vil være en ulovlig overladelse af lejemålet, hvis lejelovens § 70, stk. 1, skal fortolkes indskrænkende.

Det er tidligere i specialet konkluderet, at formålet med indsættelsen af lejelovens § 70, stk. 1, har været at beskytte lejeren mod at leje forholdet mellem lejer og udlejer bliver opsagt eller ophævet som følge af fravær på grund af udefrakommende begivenheder, som følger af lejerens almindelige livsførelse, hvilken beskyttelse tager afsæt i det generelle uopsigelighedsprincip.

Når uopsigelighedsprincippet og dennes beskyttelse af lejer har været baggrund for indførelsen af lejelovens § 70, stk. 1, vil en begrænsning i lejerens mulighed for at forlænge en fremlejeaftale gøre, at bestemmelsen mister sit reelle formål. Hvis lejeren ellers opfylder betingelserne for at indgå en ny fremlejeaftale, da nye behov er opstået, må bestemmelsen også have haft til hensigt at beskytte lejeren i en sådan situation. Dette vil tale for en udvidende fortolkning af bestemmelsen, således at lejeren har ret til at forlænge en fremlejeaftale, hvis lejeren opfylder bestemmelsens nævnte betingelser på ny. Som følger af en hensynsafvejning mellem hensynet til udlejer og beskyttelsen af lejer, må lejerens beskyttelse i denne situation vægte så tungt, at alt herefter taler mest for en udvidende fortolkning af lejelovens § 70, stk. 1.

6.1.4 Lejers ret til at forlænge en fremlejeperiode

Fortolkning af bestemmelsens ordlyd taler herefter mest for, at lejer efter lejelovens § 70, stk. 1, skal have ret til at kunne forlænge fremlejeaftalen, hvis lejerens på ny vil være midlertidigt fraværende, og fraværet skyldes en lovlig fraværsårsag.

Forlængelse af en fremlejeaftale vil dog muligvis være afhængig af, hvilken begrundelse, som lægger bag denne.

6.2 Hvilke fraværsårsager kan begrunde forlængelse?

Følgende afsnit vil undersøge, hvilke omstændigheder, som er afgørende for, om lejer vil have ret til at forlænge en fremlejeaftale på baggrund af disse.

6.2.1 Forlængelse begrundet i en ny fraværsårsag

Forlængelse begrundet i en ny fraværsårsag skal forstås som den situation, hvor lejer under eller ved slutningen af en fremlejeperiode får nyt behov for igen at fremleje sit lejemål – altså forlængelse begrundet i en ny fraværsårsag. Når der nævnes en ny fraværsårsag, vil dette omfatte alle situationer, hvor lejer ved den oprindelige fremlejeaftales indgåelse ikke var klar over, at der herefter ville opstå nyt behov for at fremleje. Det vil således både være situationer, hvor lejerens er fraværende på grund af uddannelse, og herefter forlænger på baggrund af arbejde i udlandet, og hvor lejerens er udstationeret, og derefter vil forlænge på baggrund af en ny udstationering eller forlængelse af denne.

Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe anfører, at bestemmelsen i lejelovens § 70 ikke tager stilling til, om der undervejs i en toårs periode kan indgås en ny fremlejeaftale med den samme eller en anden fremlejetager, hvor betingelserne for at kunne fremleje efter bestemmelsen i øvrigt er opfyldt.¹⁰⁸ Lejers fravær kan stadig være midlertidigt, eksempelvis i tilfælde af en forlængelse af en udstationering. De anfører herefter, at udlejer må være forpligtet til at respektere en sådan forlængelse.¹⁰⁹

¹⁰⁸Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 138.

¹⁰⁹Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 138.

Anne Louise Husen og Tove Flygare anfører, at udlejer næppe har mulighed for at nægte en fremlejeaftale, hvis fremlejen sker i forlængelse af en tidligere fremleje, men nu med en anden begrundelse. Som eksempel anfører forfatterne, at der først har været fremleje i uddannelsesøjemed, og der senere søges om fremleje for arbejde i udlandet. Kriteriet må her efter forfatternes mening være, at der er ønske og hensigt fra lejere om igen at tage permanent ophold i lejligheden. Slutteligt anfører forfatterne, at fremleje, der begrundes i en forlængelse af en udstationering samme sted, muligvis skal anerkendes af udlejeren.¹¹⁰

De ovenfor nævnte forfattere mener således, at udlejer ikke kan nægte en forlængelse af et fremlejeforhold, så længe forlængelsen er begrundet i en ny fraværsårsag – altså hvor lejeren ikke fra start har været klar over, at der ville opstå et behov for at fremleje ud over toårsbegrænsningen, så længe lejeren opfylder betingelserne i lejelovens § 70, stk. 1.

Hvis disse påstande sammenholdes med formålet med bestemmelsen, hvorefter lejer skal beskyttes fra at blive ophævet eller opsagt af udlejeren som følge af fravær på grund af udefrakommende begivenheder, antages der herefter ikke at være noget til hinder for, at lejer kan forlænge et fremlejeforhold, når dette begrundes i en ny fraværsårsag. Når der under en fremlejeperiode opstår et nyt behov for lejeren, må beskyttelsen i bestemmelsens ordlyd omfatte dette, så længe lejeren opfylder bestemmelsens betingelser på ny.

6.2.2 Forlængelse begrundet i den samme fraværsårsag

Forlængelse begrundet i samme fraværsårsag skal forstås som den situation, hvor lejer fra start har været klar over, at denne skulle være fraværende i eksempelvis 4 år, og vil forlænge efter to års lovlig fremleje efter lejelovens § 70, stk. 1.

¹¹⁰Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 489.

Det er tidligere konkluderet, at lejer har ret til at fremleje i indtil to år, på trods af at denne er klar over, at fraværperioden vil vare længere. Efter bestemmelsen kan en fremlejeaftale dermed kun indgås for to år. Spørgsmålet er herefter dog, om lejeren efter de to år kan forlænge en fremlejeperiode, når dette begrundes i den samme fraværsårsag som den oprindelige – eksempelvis hvis lejeren fra start af en fremlejeperiode har vidst, at denne skal være udstationeret i 4 år, og denne har fremlejet lejemålet de første to år, og herefter ønsker at forlænge fremlejeperioden de sidste to år.

Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe anfører, at det næppe er berettiget at fremleje en eller flere gange ud over toårsperioden begrundet i den oprindelige fraværsårsag, altså f.eks. ved en forflyttelse i tre år eller ved et længerevarende fængselsophold.¹¹¹ Forfatterne mener dermed, at såfremt lejer fra start af fremlejeforholdet har til hensigt at være fraværende i mere end to år, kan denne ikke forlænge fremlejeforholdet efter de første to års fremleje, med baggrund i den samme fraværsårsag, som denne fra start lagde til grund for fremlejen. Det har ikke været muligt at finde andre påstande i litteraturen som tager stilling til denne problemstilling.

Formålet med lejelovens § 70, stk. 1, har som tidligere nævnt været, at lejeren skal beskyttes fra at blive ophævet eller opsagt af udlejer som følge af fravær på grund af udefrakommende begivenheder i dennes almindelige livsførelse. Da bestemmelsen er en undtagelse til hovedreglen om, at udlejer skal kunne bestemme, hvem der skal bebo dennes ejendom, taler dette for en indskrænkende fortolkning af bestemmelsen.

Der må dog skulle foretages en hensynsafvejning for at kunne afklare retstilstanden vedrørende denne problemstilling nærmere. Bestemmelsen er som udgangspunkt en beskyttelse af lejer, men lovgiver må have haft til hensigt, at begrænsningen på de to år skulle have til formål at også hensynet til udlejer skulle tillægges vægt. Hvis ikke lovgiver har haft hensynet til udlejer som en del af formålet med valg af ordlyden, ville bestemmelsen muligvis ikke indeholde

¹¹¹Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 138.

samme begrænsning af lejerens fremlejeret. At bestemmelsen er en undtagelse til hovedreglen, samt hensynet til udlejer vil således tale for, at der skal foretages en indskrænkende fortolkning af lejelovens § 70, stk. 1, hvorefter lejer ikke kan forlænge et fremlejeforhold, hvis denne fra start har haft til hensigt at være fraværende i en længere periode end de i bestemmelsen nævnte to år.

Bestemmelsen kan dog også fortolkes således, at tidsbegrænsningen i bestemmelsen udelukkende tilskriver, at selve fremlejeaftalen kun kan indgås for to år. Bestemmelsen indeholder herefter ingen begrænsning for, om en fremlejeaftale kan forlænges. Efter denne fortolkning ligger hensynet til udlejer i, at da fremlejeforhold kun kan indgås for to år ad gangen, vil der efter hver periode skulle foretages en vurdering af, om lejer stadig opfylder betingelserne, som er nævnt i lejelovens § 70, stk. 1, og om denne derfor har ret til at forlænge fremlejeforholdet. Hvis denne fortolkning lægges til grund, antages det, at hvis lejer stadig opfylder betingelserne om midlertidigt fravær begrundet i en lovlig fraværsårsag, er der intet til hinder for, at denne kan forlænge fremlejeperioden. Denne fortolkning af bestemmelsen forholder sig til både beskyttelsen af lejer, samt hensynet til udlejer. Det må derfor være denne fortolkning, som skal lægges til grund ved afklaring af retstilstanden ved forlængelse af fremlejeforhold, begrundet i den samme fraværsårsag.

Der må i disse situationer dog være et fokus på omgængeshensyn. Hvis lejer eksempelvis forlænger en fremlejeaftale gentagne gange, må der lægges tungere vægt på en vurdering af, om lejer stadig opfylder det midlertidige aspekt i bestemmelsen – og altså om lejer stadig har den nødvendige hensigt med at vende permanent tilbage til netop dette lejemål efter fraværperioden.

At lejer i denne situation har ret til at forlænge sin fremlejeperiode bunder som tidligere nævnt også i formålet med bestemmelsen og det generelle uopsigelighedsprincip. Lejer skal således kunne fremleje sit lejemål, så længe denne opfylder betingelserne i lejelovens § 70, stk. 1. Ved gentagne forlængelser af fremlejeperioden kan uopsigelighedsprincippet dog ikke blive ved med at vægte tungere end hensynet til udlejeren og dennes ret til at bestemme, hvem

der skal bebo ejendommen. Lejelovens § 70, stk. 1, er trods alt en undtagelse til hovedreglen i § 26, stk. 2, og hensynsafvejningen må derfor tale mere og mere til udlejers fordel, jo flere gange lejereren forlænger fremlejeperioden på baggrund af den samme fraværsårsag, som bestod ved fremlejeperiodens begyndelse.

6.3 Samme eller ny fremlejetager

Det er ovenfor konkluderet, at lejer kan forlænge en fremlejeperiode, såfremt betingelserne i lejelovens § 70, stk. 1, er opfyldt. I forbindelse med dette opstår spørgsmålet herefter, om der må være begrænsninger for, om lejereren har ret til at forlænge sin fremlejeperiode med den samme fremlejetager, eller om det kan kræves at lejereren skal fremleje til en ny fremlejetager i forlængelsesperioden.

Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson anfører, at det må nok antages, at fremleje til den samme person i begge perioder ikke kan ske.¹¹² Som tidligere nævnt kan der ikke hentes hjælp i hverken lovgivning eller retspraksis, hvilke derfor ikke kan bidrage til en fortolkning af retstilstanden. Forfatterne anfører dog også, at der ikke findes at være retsafgørelser på dette område, og henviser da heller ikke til kilder, som kan lægge til grund for påstanden.

Det er da også et spørgsmål om fortolkning, hvorledes retstilstanden vedrørende lejelovens § 70, stk. 1, skal forstås. Bestemmelsen kan læses således, at lejereren har midlertidig fuldstændig fremlejeret i indtil to år med den samme fremlejetager, men at lejereren herefter gerne må forlænge sin fremlejeperiode i to yderligere år med en anden fremlejetager. Hvis denne fortolkning lægges til grund, kan der dermed ikke ske forlængelse af en fremlejeperiode med den samme fremlejetager. Det tyder på, at de ovennævnte forfatter har lagt denne fortolkning til grund for deres anførte påstand.

Bestemmelsen kan dog også fortolkes således, at lejereren har midlertidig fuldstændig fremlejeret i indtil to år med den samme fremlejetager – men også har ret til at forlænge fremlejeperioden i to yderligere år med den samme fremlejetager. Der er intet i bestemmelsens ordlyd, som taler imod denne

¹¹²Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemaal 2, side 756.

opfattelse, men der findes ligeledes ingen retsafgørelser eller lignende som fastslår dette. Hvis udlejer i øvrigt har rimelige grunde til at nægte, at lejer forlænger med den samme fremlejetager som følge af, at udlejer i det foregående fremleje-forhold eller tidligere har haft problemer med fremlejetageren, kan denne muligvis nægte fremlejen, jf. lejelovens § 70, stk. 2, litra c.¹¹³

Hensynet til udlejer er derfor sikret gennem denne bestemmelse, hvilket muligvis taler for, at lejer har ret til at forlænge med den samme fremlejetager. Lejelovens § 70, stk. 1, er som tidligere nævnt en beskyttelse af lejer, men således også – som tidligere nævnt – på flere måder begrænset af hensynet til udlejer. Når hensynet til udlejer og lejerens beskyttelse afvejes, vil ovenstående fortolkning tale for, at lejer som udgangspunkt har ret til at forlænge fremlejeperioden med den samme fremlejetager. Dette er dog ikke afprøvet i retspraksis, og retstilstanden vedrørende problemstillingen er dermed uklar. Formålet med fremlejeretten og uopsigelighedsprincippet tilsiger dog, at lejer har ret til at forlænge en fremlejeperiode både med den samme eller med en ny fremlejetager, når denne opfylder betingelserne i lejelovens § 70, stk. 1.

6.3.1 Afsluttende betragtninger vedrørende forlængelse til samme fremlejetager

For fuldstændighedens skyld afrundes afsnit 6 vedrørende forlængelse af en fremlejeperiode med betragtninger vedrørende forlængelse til samme fremlejetager.

Det er tidligere konkluderet, at lejer efter lejelovens § 70, stk. 1, har ret til at forlænge en fremlejeaftale, når betingelserne i bestemmelsen er opfyldt – og at intet skulle være til hinder for, at lejer skal kunne forlænge fremlejeperioden med den samme fremlejetager.

¹¹³Se hertil Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson, Boliglejemål 2, side 755, Anne Louise Husen og Tove Flygare, Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 489 og Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, side 140.

En forlængelse af en fremlejeaftale er dog en forlængelse af en tidsbegrænset lejekontrakt, da fremlejeaftalen ikke kan indgås for mere end to år ad gangen, jf. lejelovens § 70, stk. 1. I denne situation er fremlejegiver (lejer) i princippet udlejer, og det er denne, der har behov for forlængelse. Spørgsmålet er således, om fremlejegiver også kan indgå en fremlejeaftale og forlænge denne med den samme fremlejetager efter lejelovens § 80, stk. 3.

Det følger af lejelovens § 80, stk. 3, at boligretten kan tilsidesætte en tidsbegrænsning, hvis denne ikke må anses for at være tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Bestemmelsen blev indsat i 1979.¹¹⁴ Ved indsættelsen blev bestemmelsen ledsaget af følgende bemærkninger til lovforslaget:

”stk. 3 fastsætter, at boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Den foreslåede bestemmelse skelner ikke – som gældende lovs § 11 – mellem første tidsbegrænsede udlejning og fortsættelser, men giver boligretten samme mulighed for at tage stilling til, om tidsbegrænsningen bør tilsidesættes i alle former for tidsbegrænsede lejeaftaler. Det afgørende bliver efter forslaget, om udlejeren kan påvise, at han har rimelig begrundelse for tidsbegrænsningen.”¹¹⁵

Det fremgår ikke af loven eller dennes forarbejder, at udlejeren ikke skulle kunne forlænge en tidsbegrænset lejekontrakt. Hvis det var lovgivers hensigt, at udlejer kun kunne benytte sig af tidsbegrænsningen én gang, skulle dette nok fremgå af lovens ordlyd.

Holger Kallehauge og Arne Blom anfører:

”Heri ligger ikke blot, at udlejer skal begrunde, hvorfor dette vilkår er blevet indsat, men tillige at han har bevisbyrden for, at tidsbegrænsningen er nødvendig af hensyn til en rimelig varetagelse af hans interesser.”¹¹⁶

¹¹⁴ Lov nr. 237 af 8. juni 1979.

¹¹⁵ Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2465ff.

¹¹⁶ Holger Kallehauge og Arne Blom, Kommentar til lejelovene 1, side 278.

Afgørende for, om udlejer kan forlænge en tidsbegrænset lejekontrakt er således, at denne kan påvise at der findes at være en rimelig og tilstrækkelig begrundelse for tidsbegrænsningen, samt at tidsbegrænsningen er nødvendig for udlejer.

Hvis lejer ønsker at forlænge det tidsbegrænsede fremlejerforhold med den samme fremlejetager, skal den nye tidsbegrænsning således også være tilstrækkeligt begrundet i dennes forhold.

Spørgsmålet er herefter, om der kan sættes lighedstegn mellem, at lejer er lovligt midlertidigt fraværende efter lejelovens § 70, stk. 1, og at forholdet er tilstrækkeligt begrundet i fremlegiverens forhold efter lejelovens § 80, stk. 3.

Lejelovens § 70, stk. 1, vedrørende lejerens midlertidige fremlejeret og lejelovens § 80, stk. 3, vedrørende tidsbegrænsede lejeaftaler er ikke i loven eller i forarbejderne til denne sat i forbindelse med hinanden.¹¹⁷ Ydermere nævnes i litteraturen ikke et samspil mellem disse. En fremlejeaftale er dog en tidsbegrænset lejeaftale, da denne maksimalt kan indgås for indtil to år ad gangen, hvorfor det må være afgørende at begge bestemmelsers betingelser er opfyldt for en lovlig indgåelse af en midlertidig fremlejeaftale.

Retspraksis har ikke fastslået en direkte kobling mellem midlertidige fraværsårsager og at et forhold er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Dog har domstolene i følgende afgørelser taget stilling til, hvornår et forhold anses for at være tilstrækkeligt begrundet:

I dommen **T:BB 1998.167 B**, fremlejede lejer sit fremlejemål tidsbegrænset i to år, da denne på grund af arbejdsløshed var nødsaget til midlertidigt at tage arbejde i Norge. Tidsbegrænsningen blev forlænget tre gange. Fremlejetageren gjorde i sagen gældende, at tidsbegrænsningen ikke var tilstrækkeligt begrundet i fremlegiverens forhold, hvorfor denne måtte tilsidesættes, og fremlejerforholdet skulle være omfattet af lejelovens almindelige bestemmelser. Boligretten fandt i sagen, at tidsbegrænsningen var tilstrækkeligt begrundet i

¹¹⁷ Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2462 og spalte 2465.

lejerens forhold, og at fremlejeforholdet ophørte ved udgangen af den sidste toårs periode. I dommen **T:BB 2000.11 VLK**, udlejede udlejerens sit hus tidsbegrænset til lejerens på baggrund af en midlertidig forflyttelse. Fogedretten fandt i sagen, at tidsbegrænsningen var tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold, og dommen blev herefter stadfæstet af landsretten.

Retspraksis fastslår ovenfor, at midlertidig forflyttelse er en tilstrækkelig begrundelse for, at udlejer kan tidsbegrænse et lejeforhold og forlænge en sådan. Midlertidig forflyttelse er således både en lovlig fraværsårsag efter lejelovens § 70, stk. 1, og et forhold, som er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold efter lejelovens § 80, stk. 3. Det konkluderes således, at lejerens har ret til – i hvert fald ved midlertidig forflyttelse – at forlænge en fremlejeaftale med den samme fremlejetager. Retspraksis tager ikke stilling til, om de øvrige fraværsårsager i lejelovens § 70, stk. 1, kan begrunde en tidsbegrænsning af en lejeaftale, og dermed en forlængelse af en fremlejeaftale, efter lejelovens § 80, stk. 3.

Lovgiver har dog i lejelovens § 70, stk. 1, givet lejer ret til gyldigt at indgå en tidsbegrænset lejeaftale, når denne opfylder betingelserne om lovligt midlertidigt fravær. Lovgiver har dermed fastslået, at hvis lejerens opfylder en af de i bestemmelsen oplistede fraværsårsager, samt at fraværet er midlertidigt, må dette være tilstrækkeligt begrundet i lejerens (udlejerens) forhold til, at denne kan indgå en tidsbegrænset fremlejeaftale. Af dette kan herefter konkluderes, at når lejerens er midlertidigt fraværende på baggrund af en lovlig fraværsårsag, vil en indgåelse af en tidsbegrænset lejekontrakt, samt forlængelse af en sådan, være tilstrækkeligt begrundet i dennes forhold.

Ovenstående understøtter således den tidligere antagelse om, at lejerens har ret til at forlænge en fremlejeaftale med den samme fremlejetager, når lejerens opfylder betingelserne i lejelovens § 70, stk. 1, på ny, da forlængelsen hermed er tilstrækkeligt begrundet i lejerens (udlejerens) forhold.

6.4 Sammenfatning

Det fremgår ikke direkte af ordlyden i lejelovens § 70, stk. 1, om lejer har ret til at forlænge en fremlejeperiode. Som følge af en fortolkning af bestemmelsens ordlyd tilsiger denne, at lejerens har ret til at forlænge en fremlejeperiode, så længe lejerens opfylder betingelserne om at være midlertidigt fraværende i indtil to år, som følge af en lovlig fraværsårsag. Formålet med bestemmelsen og uopsigelighedsprincippet tilsiger netop denne ret til at forlænge en fremlejeperiode. I tilfælde af lejerens gentagne forlængelser af en fremlejeperiode antages hensynet til udlejer at tillægges mere og mere vægt, hvorfor der må stilles større krav til, at lejerens kan godtgøre sin hensigt med at vende permanent tilbage til lejemålet. På samme måde tilsiger formålet med bestemmelsen, at lejerens kan forlænge en fremlejeperiode med både den samme eller med en ny fremlejetager.

7. Konklusion

Lejelovens § 70, som omhandler lejerens ret til at fremleje hele sit lejemål midlertidigt, blev indsat i lejeloven i 1979. For at undersøge udstrækningen af lejerens midlertidige fuldstændige fremlejeret nærmere, er det nødvendigt at afklare, hvad formålet med bestemmelsen har været. Det fremgår dog hverken af bemærkningerne fra 1979, betænkningen fra 1977 eller af øvrige forarbejder til bestemmelsen, hvad formålet med indsættelsen af bestemmelsen har været.

Lejerens ret til at fremleje hele sit lejemål kan dog ses i tæt sammenhæng med det overordnede uopsigelighedsprincip i lejeloven. Formålet med uopsigelighedsprincippet er, at tilgodese lejerens behov for at bevare rådigheden over det lejede, og samtidigt sikre, at lejerens ikke kan miste lejemålet uden at have misligholdt lejeaftalen. Når formålet med lejerens fremlejeret af hele lejemålet sammenholdes med uopsigelighedsprincippet, antages det, at formålet med lejelovens § 70, stk. 1, skulle være at beskytte lejer mod at blive opsagt, når denne er fraværende fra lejemålet på baggrund af udefrakommende begivenheder, som følger af dennes almindelige livsførelse.

Når dette formål med bestemmelsen lægges til grund, må det antages, at lejerens fremlejeret indeholder en stor udstrækning, hvorfor lejerens beskyttelse gennem fremlejeretten i mange tilfælde findes at vægte tungere end hensynet til udlejerens, og dennes ret til at bestemme, hvem der skal bebo dennes ejendom, jf. lejelovens § 26, stk. 2.

Lejelovens § 70, stk. 1, indeholder betingelsen, at lejerens fravær skal være midlertidigt, samt at fraværet skal skyldes en lovlig fraværsårsag. Hvad der forstås ved begrebet "midlertidighed" er ikke nærmere defineret i bestemmelsens ordlyd, ud over de oplistede fraværsårsager, som er eksemplificeret i bestemmelsen. Retspraksis har dog fastslået, at der ved midlertidighed skal forstås, at lejeren på fremlejetidspunktet skal have til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet. Det følger af lejelovens § 70, stk. 1, samt dennes forarbejder, som henviser til boligreguleringslovens § 44, at et fravær er lovligt, når dette begrundes i sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse, ferieophold, militærtjeneste, el.lign. Med denne formulering har lovgiver åbnet op for, at også andre fraværsårsager end de opremsede eksempler kan være omfattet af bestemmelsen. En afgørelse af, om et fravær, som ikke er nævnt i opremsningen må foretages af domstolene, det konkluderes, at så længe lejers hensigt med at vende permanent tilbage til lejemålet er opfyldt, vil lejeren have ret til at fremleje efter lejelovens § 70, stk. 1.

I forbindelse med undersøgelsen af lejerens midlertidige fuldstændige fremlejeret, opstår spørgsmålet, om tidsbegrænsningen på de to år udelukkende angår fremlejeperioden eller fraværsperioden, eller om bestemmelsen kan læses således, at det er en kombination af disse. Ud fra bestemmelsens ordlyd er det åbenbart, at udstrækningen af den toårige periode skal tage afsæt i fremlejeperioden. Når formålet med lejelovens § 70, stk. 1, sammenholdes med uopsigelighedsprincippet antages det, at lejeren skal have ret til at fremleje sin lejlighed i indtil to år, uanset at denne er fraværende længere end to år. Der må dog i ordet "midlertidighed" ligge en øvre begrænsning for, hvor længe lejeren kan være fraværende og på fremlejetidspunktet stadig kan godtgøre hensigten at vende tilbage til lejemålet. Dette spørgsmål er ikke fastslået i retspraksis, men

det må herefter antages, at så længe lejereren kan godtgøre, at denne har til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet, så er denne berettiget til at fremleje i indtil to år.

Om lejereren har ret til at benytte sig af fremlejeretten flere gange under lejeforholdets beståen er ikke afklaret i retspraksis. På baggrund af bestemmelsens ordlyd antages det, at lejer har ret til at fremleje sit lejemål flere gange i lejeforholdets beståen, så længe lejer opfylder de i bestemmelsen nævnte betingelser. Hvis formålet med lejerens ret til at fremleje sammenholdes med uopsigelighedsprincippet, følger det, at lejereren har ret til at fremleje sit lejemål – også flere gange – hvis betingelserne for fremleje er opfyldt. Ud fra en hensynsafvejning mellem hensynet til udlejer og beskyttelsen af lejer, konkluderes det herefter, at uopsigelighedsprincippet i denne situation vægter højere end hensynet til udlejer, hvorfor lejereren har ret til at fremleje flere gange i lejeforholdets beståen. Det er dog afgørende, at lejereren har haft til hensigt at vende permanent tilbage til lejemålet efter et endt fremlejeforhold, samt at lejereren opfylder betingelserne på ny.

Det er ligeledes ikke afklaret i retspraksis, om lejereren har ret til at forlænge en fremlejeperiode, når denne endnu ikke er vendt permanent tilbage til lejemålet efter det første fremlejeforhold. Ud fra ordlyden af lejelovens § 70, stk. 1, samt formålet med bestemmelsen, skal lejereren have ret til at kunne forlænge fremlejeaftalen, hvis lejereren på ny vil være midlertidigt fraværende, og fraværet skyldes en lovlig fraværsårsag. Dette ud fra antagelsen om, at beskyttelsen af lejer som følge af uopsigelighedsprincippet i dette tilfælde vægter højere end hensynet til udlejer, og dennes ret til at bestemme, hvem der skal bebo ejendommen. Ved gentagne forlængelser, må hensynet til udlejer dog vægte tungere og tungere, hvorfor der må stilles større krav til lejerens hensigt med at vende permanent tilbage efter endt fremlejeperiode.

Som følge af ovenstående konkluderes, at lejerens ret til fremleje indeholder en stor udstrækning, men at der i alle ovenstående tilfælde må foretages en hensynsafvejning mellem hensynet til udlejer og dennes ret til at bestemme,

hvem der skal bebo ejendommen, og beskyttelsen af lejer, der har ret til at fremleje sit lejemål ved lovligt midlertidigt fravær.

8. Abstract

This master's thesis will examine a tenant's right to temporary subleasing, which appears in The Rent Act section 70, subsection 1. The purpose of the thesis is to define the term temporary and to examine when reason for absence is covered by the provision. Secondly, the thesis will examine how the time limit should be extended. Finally, the thesis examines how the tenant can sublease tenancy multiple times during its continuance as well as whether the tenant has a right to extend a sublease.

This thesis applies the legal dogmatic method to describe, classify, interpret and analyse existing legislation. It is found that literature and legal practice in the area are sparse. Furthermore, the preparatory documents for legislation do not contribute to a closer understanding of the provision. Therefore, this thesis utilises both an objective and a subjective interpretation of wording so as to achieve a more precise estimate of what the court might arrive at, in case the question should become the subject of a ruling.

The thesis seeks to clarify the purpose of the insertion of The Rent Act section 70, subsection 1 with a basis in the principle of irrevocability, which protects the tenant from having his or her tenancy revoked when he or she fails to fulfil the terms of the tenancy. Thus, the extension of the time limit in the provision is checked against the principle of irrevocability, and the thesis then concludes that the tenant always has a right to sublease his or her tenancy for up to two years in spite of his or her intention of being absent for more than two years. Subsequently, however, it must be concluded that there must be an upper limit to how long a tenant can intend to be absent before the absence is no longer covered by the legislation's provision for temporary absence. Regardless of the extent tenant's absence, the terms of the sublease cannot exceed two years.

In the literature, the tenant's right to sublease multiple times during the tenancy is disputed. Based on an objective and a subjective interpretation as well as a balancing of consideration of the rights of the property owner and the protection of the tenant, the thesis concludes that the tenant has a right to sublease multiple times during the tenancy. However, it is central that the tenant intends to return to the tenancy permanently after the sublease is terminated, and that the tenant once again fulfils the terms of the tenancy. In this context, the thesis examines whether there is a lower limit to how long the tenant must have resided at the tenancy before he or she sublease the tenancy again. The thesis concludes that the tenant need only reside at the tenancy for one day before he or she can sublease the tenancy again, as long as he or she fulfils the aforementioned conditions.

Finally, the thesis examines whether the tenant can extend a sublease. In this context, there is a distinction between an extension motivated by a new reason for absence and an extension motivated by the prior reason for absence. The consideration of the rights of the property owner and the protection of the tenant are balanced. The thesis concludes that the tenant, as a rule, has a right to extend the sublease as long as this fulfils the conditions of the provision. In case of repeated extensions, the consideration of the rights of the property owner becomes progressively more important, for which reason the demands for the tenant's intent of returning permanently must be tightened.

In conclusion, the tenant's right to sublease the tenancy is extensive, but in the cases above, the right of the property owner to decide who should take residence on his or her property and the protection of the tenant's right to sublease during legal absence must be balanced.

9. Litteraturliste

9.1 Litteratur

Andreasen, Søren Vasegaard

Lejeret
(2013, 1. udgave, 1. oplag)
Nyt Juridisk Forlag A/S

Birk, Martin, Rohde, Claus og
Stolt, Marianne Kjær

Lejelovent med kommentarer
(2015, 1. udgave, 1. oplag)
Jurist og økonomforbundets forlag

Blume, Peter

Retssystemet og juridisk metode
(2016, 3. udgave)
Jurist- og økonomforbundets forlag

Dürr, Mogens, Witte, Timmy Lund og
Jonasson, Kristin

Administration af boliglejemål, bind 1
(2010, 1. udgave, 1. oplag)
Ejendomsforeningen Danmark og
Schultz Information

Dürr, Mogens, Witte, Timmy Lund og
Jonasson, Kristin

Administration af boliglejemål, bind 2
(2010, 1. udgave, 1. oplag)
Ejendomsforeningen Danmark og
Schultz Information

Evald, Jens

*Retskilderne og den juridiske
metode*
(2000, 2. udgave, 1. oplag)
Jurist- og økonomforbundets forlag

Faber, Louise

*Afståelsesret og andre former for
lejerskifte*
(2006, 1. udgave, 1. oplag)
Forlaget Thomson A/S

Grubbe, Niels og Edlund, Hans Henrik

Boliglejeret
(2015, 2. udgave, 1. oplag)
Karnov Group Denmark A/S

Husen, Anne Louise

Boliglovene
(2012, 5. udgave)
Forlagene IDAG og NORDAN ApS

Husen, Anne Louise og Flygare, Tove

*Lejemålets ophør og
brugsrettens overgang*

	<i>(2011, 2. udgave, 1. oplag)</i> <i>Thomson Reuters Professional A/S</i>
Jespersen , Halfdan Krag	<i>Lejeret 1</i> <i>(1989, 1. udgave, 2. oplag)</i> <i>Jurist- og økonomforbundets forlag</i>
Jespersen , Halfdan Krag, Edlund, Hans Henrik, Neville, Mette og Rohde, Claus	<i>Karnov leje- og boliglove</i> <i>(2016)</i> <i>Karnov Group Denmark</i>
Juul-Sandberg , Jakob, Birk, Martin og Stolt, Marianne Kjær	<i>Lov om leje af almene boliger</i> <i>(2008, 1. udgave, 1. oplag)</i> <i>Jurist- og økonomforbundets forlag</i>
Kallehauge , Holger og Blom, Arne	<i>Kommentar til lejelovene 1</i> <i>(1980)</i> <i>Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck A/S</i>
Munk-Hansen , Carsten	<i>Retsvidenskabsteori</i> <i>(2014, 1. udgave, 1. oplag)</i> <i>Jurist- og økonomforbundets forlag</i>
Tvarnø , Christina og Nielsen, Ruth	<i>Retskilder og retsteorier</i> <i>(2014, 4. udgave, 1. oplag)</i> <i>Jurist- og økonomforbundets forlag</i>
Wegener , Morten	<i>Juridisk metode</i> <i>(2000, 3. udgave, 1. oplag)</i> <i>Jurist- og økonomforbundets forlag</i>

9.2 Love og lovforslag

Lov nr. 54 af 23. marts 1937
 Lov nr. 400 af 22. august 1945
 Lov nr. 251 af 14. juni 1951
 Lov nr. 355 af 27. december 1958
 Lov nr. 23 af 14. februar 1967
 Lov nr. 24 af 14. februar 1967
 Lov nr. 237 af 8. juni 1979
 Lov nr. 170 af 28. april 1982
 Lov nr. 194 af 9. maj 1984
 Lov nr. 419 af 1. juni 1994
 Lov nr. 230 af 2. april 1997
 Lov nr. 968 af 27. december 1997

Lov nr. 934 af 20. december 1999
Lov nr. 405 af 31. maj 2000
Lov nr. 402 af 6. juni 2002
LBK nr. 1714 af 16. december 2010
LBK nr. 333 af 31. marts 2014
LBK nr. 810 af 1. juli 2015
LBK nr. 227 af 9. marts 2016
LBK nr. 228 af 9. marts 2016

Rigsdagstidende 1936-37, tillæg 21, 1, spalte 2699ff.
Rigsdagstidende 1950-51, tillæg C, spalte 2370ff.
Folketingstidende 1958-59, tillæg A, spalte 289ff.
Folketingstidende 1966-67, tillæg A-B-C-D, spalte 41ff.
Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2401ff.
Folketingstidende 1997-98, tillæg A, spalte 712ff.

9.3 Bemærkninger og betænkninger

Rigsdagstidende 1935-36, tillæg 21, 2, spalte 2813ff.
Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, spalte 2840ff.
Rigsdagstidende 1945-46, tillæg B, spalte 1201.
Folketingstidende 1965-66, tillæg A, spalte 2402ff.
Rigsdagstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2433ff.
Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2462ff.
Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934
Betænkning afgiver af Lejelovsudvalget af 1977. Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2477ff.
Betænkning nr. 1331 af 1997. "Lejelovskommissionens betænkning."
Betænkning nr. 1331 af 1997 – Bilag. "Bilag til lejelovskommissionens betænkning."

9.4 Artikler

Faber, Louise

*Legalt lejerskifte ved
tilsidesættelse af ægtefællers
urimelige lejemålsaftale?
(TFA.2014B.429)*

9.5 Internetadresser

Ejendomsforeningen Danmark, <https://ejendomsforeningen.dk/om-os>

10. Domsregister

Ugeskrift for Retsvæsen (U):

U.1954.147Ø
U.1969.921Ø
U.1969.942Ø
U.1972.572H
U.2002.215Ø
U.2002.1105Ø
U.2009.556Ø
U.2013.1931Ø

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (T:BB):

T:BB 1998.167 B
T:BB 2000.11 VLK
T:BB 2002.41
T:BB 2002.203
T:BB 2002.323Ø
T:BB 2007.614B
T:BB 2007.749Ø
T:BB 2009.168Ø
T:BB 2013.364/2
T:BB 2015.169Ø
T:BB 2015.611Ø

Grundejernes Domssamling (GD):

GD 1997.55Ø
GD 1998.64V
GD 2002.41Ø
GD 2002.49Ø
GD 2004.50Ø
GD 2006.04Ø
GD 2009.23Ø
GD 2013.36Ø

Word Count

Statistics:

Pages	76
Words	23.638
Characters (no spaces)	131.970
Characters (with spaces)	165.727
Paragraphs	632
Lines	2.485

☒ Include footnotes and endnotes

OK