

Anders Serup Svendsen



**LEJE  
AFTALER**

– en håndbog

# **LEJEAFtaler**

**- en håndbog**

**Anders Serup Svendsen**

# **LEJE AFTALER**

**- en håndbog**

Anders Serup Svendsen

Lejeaftaler – en håndbog

1. udgave /1. oplag

© Lejernes Landsorganisation i Danmark, København 2018

Omslag og sats: Mette Schou, gipsy graphics

Redaktør: Peter Haystrup

Tryk og indbinding: Fjerritslev Tryk

Trykt i Danmark 2018

ISBN 978-87-970980-0-4

E-bog ISBN 978-87-970980-1-1

Udgivet med støtte fra:



Alle rettigheder forbeholdes. Mekanisk, elektronisk, fotografisk eller anden gengivelse af eller kopiering fra denne bog eller dele heraf er ifølge gældende dansk lov om ophavsret ikke tilladt uden forlagets skriftlige samtykke eller aftale med Copy-Dan.

# Indholdsfortegnelse

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Forord</b> . . . . .   | <b>10</b> |
| <b>Indledning</b> . . . . .   | <b>11</b> |
| <b>Lejeaftaler i Danmark</b> . . . . .  | <b>12</b> |
| Hvilke lejekontrakter er handler denne bog om? . . . . .  | 12        |
| Lejeaftaler historisk . . . . .   | 12        |
| Læsevejledning: Korte oversigter og uddybende information . . . . .   | 14        |
| <b>Til den juridiske læser.</b> . . . . .   | <b>15</b> |
| <b>Del 1 Regler om lejekontrakten</b> . . . . .   | <b>17</b> |
| <b>Kapitel 1 Om Lejeloven og dens særlige plads i dansk ret</b> . . . . .   | <b>18</b> |
| Introduktion til behandling af lejeretlige uenigheder – det er godt at kende,<br>hvis du får brug for det . . . . . | 19        |
| Lejeloven er en særlov med særlige regler . . . . .   | 21        |
| Behandling af lejesager i dansk ret – oppe fra og ned . . . . .   | 22        |
| <b>Kapitel 2 Hvad er en lejeaftale – og hvornår er den en aftale?</b> . . . . .                                     | <b>26</b> |
| Introduktion til lejeaftaler . . . . .  | 27        |
| Definition af lejeaftale: . . . . .   | 28        |
| Hvornår er en aftale indgået? . . . . .   | 29        |
| <b>Aftaler der ikke kan/skal forhandles (standardaftaler)</b> . . . . .   | <b>36</b> |
| Hvad skal være fremhævet? . . . . .   | 37        |
| Mundtlige lejeaftaler . . . . .   | 41        |
| Fordelen ved skriftlige lejeaftaler . . . . .   | 44        |
| Der findes flere typer af lejeaftaler . . . . .   | 45        |
| <b>De fire typer skriftlige aftaler:</b> . . . . .  | <b>49</b> |
| Aftaler der ikke er nedskrevet i en kontrakt . . . . .  | 56        |
| <b>Kapitel 3 Fortolkning af lejeaftaler</b> . . . . .   | <b>60</b> |
| Introduktion til fortolkningen og reglerne omkring lejekontrakter . . . . .   | 61        |
| Trin 1: Ufravigelige regler – når lejeloven forbyder visse aftaler . . . . .  | 62        |
| Trin 2: Hvis vilkåret er fravigeligt: Er parterne enige om betydningen af vilkåret? . . . . .                       | 65        |
| Trin 3: Hvis der ikke er enighed om betydningen af et vilkår, skal forholdet fortolkes . . . . .                    | 66        |
| Hvis der ikke er enighed, må kontrakten fortolkes – hvad betyder det? . . . . .                                     | 67        |

|   |            |
|---|------------|
| Bevisbyrderegler kan afgøre, hvem der har ret . . . . .                                   | 67         |
| Hvad betyder "udfyldende regler"? . . . . .   | 68         |
| Fortolkning . . . . .   | 69         |
| Generelle regler og udgangspunkter . . . . .  | 74         |
| Reglen om "mere byrdefulde vilkår" – når lejerne forskelsbehandles i ejendommen . . .     | 74         |
| Sammenfatning af fortolkning: Hvilke regler gælder for de forskellige ejendoms typer? . . | 81         |
| <b>Kapitel 4 Dusør – penge under bordet . . . . .</b>                                     | <b>82</b>  |
| Indledning om "penge under bordet" . . . . .  | 83         |
| Hvad er forbudt? . . . . .  | 85         |
| Meget er ulovligt – men hvad er tilladt? . . . . .  | 92         |
| <b>Del 2 Udfyldning af lejekontrakten . . . . .</b>                                       | <b>95</b>  |
| <b>Kapitel 5 Guide til udfyldning af typeformular A. 9. udgave . . . . .</b>              | <b>96</b>  |
| Indledning om udfyldning af den godkendte standardlejeaftale . . . . .                    | 97         |
| <b>Kapitel 6 Kontraktens indledning . . . . .</b>   | <b>100</b> |
| Hvad betyder indledningen? . . . . .  | 101        |
| Når aftalen fraviger de normale regler: . . . . .   | 102        |
| Hvornår er kontrakten forkert udfyldt? . . . . .  | 104        |
| Hvad sker der med kontrakten, hvis loven ændres? . . . . .                                | 105        |
| Vejledningen er en del af kontrakten . . . . .  | 105        |
| <b>Kapitel 7 Om § 1 – Parterne og det lejede . . . . .</b>                                | <b>106</b> |
| Oplysninger om det lejede . . . . .   | 107        |
| En lejlighed: . . . . .   | 108        |
| Et enkeltværelse: . . . . .   | 108        |
| En ejerlejlighed: . . . . .   | 109        |
| En andelsbolig: . . . . .   | 109        |
| Andet: . . . . .  | 109        |
| Fremleje – hvad er det? . . . . .   | 111        |
| Adresse: . . . . .  | 112        |
| Udlejerens oplysninger: . . . . .   | 112        |
| Hvad hvis adressen er ukendt på aftaletidspunktet? . . . . .                              | 113        |
| Areal/ værelsesantal/erhvervsandel . . . . .  | 114        |
| Hvad har lejeren brugsret til? . . . . .  | 115        |
| Hvad må det lejede benyttes til? . . . . .  | 116        |
| <b>Kapitel 8 Om § 2 – Lejeforholdets begyndelse og ophør . . . . .</b>                    | <b>118</b> |
| Hvornår starter lejeperioden? . . . . .   | 119        |
| Hvornår slutter lejeperioden? . . . . .   | 120        |
| Tidsbegrænsede lejeaftaler . . . . .  | 122        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>Kapitel 9 Om § 3 – Betaling af leje</b> . . . . .   | <b>124</b> |
| Den årlige leje skal være fastsat korrekt . . . . .  | 125        |
| Betaling . . . . .   | 126        |
| Betalinger ud over lejen . . . . .   | 126        |
| Skatter og afgifter . . . . .  | 128        |
| Betalingssted . . . . .  | 128        |
| Særlige regler om anførsel af lejestigninger skal skrives i § 11 . . . . .                                 | 129        |
| <b>Generelt om lejefastsættelse</b> . . . . .  | <b>130</b> |
| Om huslejetyperne . . . . .  | 130        |
| Fri leje: . . . . .  | 131        |
| Det lejedes værdi: . . . . .   | 131        |
| Hvor anvendes der omkostningsbestemt leje? . . . . .   | 134        |
| <br>   |            |
| <b>Kapitel 10 Om § 4 – Depositum og forudbetalt leje</b> . . . . .   | <b>136</b> |
| Hvad betyder ”depositum” og hvad kan det udgøres af? . . . . .   | 137        |
| Hvor mange måneders leje? . . . . .  | 138        |
| Særlige regler ved fremleje . . . . .  | 138        |
| Depositum kan ikke bos op . . . . .  | 139        |
| Forudbetalt leje . . . . .   | 139        |
| Hvor stort indskud kan udlejeren kræve inden indflytning? . . . . .  | 140        |
| ”Første gang, der herefter skal betales leje”: . . . . .   | 141        |
| <br>   |            |
| <b>Kapitel 11 Om § 5 – Varme, køling, vand og el</b> . . . . .   | <b>142</b> |
| Varme: . . . . .   | 144        |
| Varmeregnskabsåret . . . . .   | 147        |
| Hvis lejer selv sørger for opvarmning . . . . .  | 148        |
| Aflæsning af forbrug . . . . .   | 149        |
| Varmeudgiften må ikke være en del af lejen. . . . .  | 150        |
| Vand: . . . . .  | 150        |
| El: . . . . .  | 151        |
| Køling: . . . . .  | 152        |
| Generelt om regnskaber, formkrav. etc. . . . .   | 152        |
| <br>   |            |
| <b>Kapitel 12 Om § 6 – Fællesantener m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester</b> . . . . . | <b>154</b> |
| Fællesantenne: . . . . .   | 155        |
| Internet . . . . .   | 159        |
| <br>   |            |
| <b>Kapitel 13 Om § 7 – Lejemålets stand ved indflytning</b> . . . . .                                      | <b>160</b> |
| Både lejer og udlejer bør beskrive lejemålets stand ved indflytning.. . . .                                | 161        |
| Lejers indflytningsmangelsliste . . . . .  | 161        |
| Indflytningssyn . . . . .  | 163        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>Kapitel 14 Om § 8 – Vedligeholdelse . . . . .</b>   | <b>166</b> |
| Begrebet vedligeholdelse . . . . .   | 167        |
| Indvendig vedligeholdelseskonto, jf. lejelovens § 22. . . . .  | 171        |
| <b>Kapitel 15 Om § 9 – Inventar . . . . .</b>  | <b>174</b> |
| Formålet med bestemmelsen: . . . . .   | 175        |
| <b>Kapitel 16 Om § 10 – Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede . . . . .</b> | <b>178</b> |
| Beboerrepræsentation – hvad betyder det? . . . . .   | 179        |
| Husdyrhold: er hund, kat, marsvin og fisk velkomne? . . . . .  | 185        |
| Husorden . . . . .   | 189        |
| §10 oplysninger om lejemålet. . . . .  | 192        |
| <b>Kapitel 17 § 11 Særlige vilkår – Den vigtigste del af kontrakten . . . . .</b>                                    | <b>194</b> |
| <b>Indledning om lejekontraktens § 11</b>  |            |
| – det er her, parterne skal være allermost opmærksomme. . . . .  | 195        |
| Retsgrundlaget . . . . .   | 197        |
| Blankettens regler. . . . .  | 197        |
| Hvad siger loven? . . . . .  | 200        |
| § 11 som et særligt tillæg . . . . .   | 203        |
| Er § 11 egentlig en del af standardblanketten? . . . . .   | 204        |
| Formkrav til vilkår i § 11: . . . . .  | 209        |
| Opsummering af § 11 aftaler: . . . . .   | 211        |
| Regelhierakiet og dets betydning for fortolkning af aftalen . . . . .  | 211        |
| Vilkår der <u>skal</u> være anført i de særlige vilkår for at være gyldige: . . . . .                                | 212        |
| <b>Eksempler på aftalevilkår i § 11. . . . .</b>   | <b>213</b> |
| Indkaldelse til indflytningssyn . . . . .  | 213        |
| Betingelser for lejekontraktens gyldighed . . . . .  | 213        |
| Udlevering af energimærke . . . . .  | 213        |
| Elektronisk kommunikation . . . . .  | 214        |
| Huslejeregulering/Nettoprisindeksering . . . . .   | 218        |
| Trappelejeklausul . . . . .  | 218        |
| Fraflytning . . . . .  | 220        |
| Tilmelding til forsyningsselskab . . . . .   | 220        |
| Husdyrhold . . . . .   | 221        |
| Husorden . . . . .   | 221        |
| Rygning . . . . .  | 222        |
| Indflytningssstand . . . . .   | 222        |
| Trappevask. . . . .  | 223        |
| Indeklimavejledning. . . . .   | 223        |
| Tidsbegrænsninger af lejeperioden . . . . .  | 224        |



|   |            |
|---|------------|
| Uopsigelighedsklausuler . . . . .   | 225        |
| Opsigelsesvarsel . . . . .  | 227        |
| Møblering . . . . .   | 228        |
| Ansvar for skader . . . . .   | 228        |
| Indretning . . . . .  | 229        |
| Internet . . . . .  | 229        |
| Loyalitetserklæring . . . . .   | 229        |
| Fejlskrift . . . . .  | 230        |
| <b>Kapitel 18 Om standardvejledningen . . . . .</b>                                   | <b>232</b> |
| Hvis vejledningen ikke er medtaget i lejekontrakten. . . . .                          | 233        |
| Bilag 1: Lejekontrakt typeformular A, 9. udgave . . . . .                             | 234        |
| Bilag 2: Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler: . . . . . | 248        |
| Litteraturliste . . . . .   | 250        |
| Stikordsregister . . . . .  | 252        |

# FORORD

Hensigten med denne bog er at svare læseren på stort set alle spørgsmål, der har med lejeaftaler at gøre.

Bogen forsøger både at give gode råd til, hvordan en lejeaftale skal laves, og hvordan man skal fortolke en lejeaftale, der allerede er indgået. Målgruppen er almindelige mennesker uden juridiske forhåndskundskaber, men stoffet er selvsagt juridisk, da lejekontrakter er juridiske dokumenter.

Derfor har det været min hensigt ikke at gøre indholdet mere kompliceret end en Wikipedia-artikel (dog med fodnoter, som er lidt mere avancerede), og det min forhåbning, at bogen vil blive brugt til at oplyse diskussioner og afgøre uenigheder imellem lejere og udlejere.

Dette er den første håndbog om lejeaftaler i dansk ret<sup>1</sup>. Jeg har fået den i opdrag fra Lejernes Landsorganisation (LLO), som mente, at det var på tide at lave en overskuelig guide til de mange brugere af lejekontrakter og de mange rådgivere, der arbejder inden for dette område.

Jeg vil gerne takke professor lic.jur. Hans Henrik Edlund, Juridisk Institut Aarhus Universitet, for at have læst juridisk korrektur på bogen og tekstforfatter Peter Haystrup for sproglig redigering og korrektur.

Jeg er naturligvis alene ansvarlig for eventuelle fejl og unøjagtigheder bogen. Støder man på sådanne, kan man sende en e-mail herom til [asv@llo.dk](mailto:asv@llo.dk).

København oktober 2018

Anders Serup Svendsen

---

<sup>1</sup> Begrebet lejeaftaler er naturligvis tidligere blevet behandlet og er også beskrevet i lærebøger om lejeret. Desuden er flere juridiske artikler gået i dybden med nogle af de spørgsmål, denne bog behandler. Men dette er den hidtil eneste håndbog, der alene har fokus på lejekontrakter. Se eksempelvis (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) kapitel 2 s. 58-95 "lejeaftalen" (m.fl.), (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) Kapitel II Lejeaftalen s. 119-174, samt flere artikler fra (Edlund, Busse, Grubbe, & Husen, 2016), der ligeledes er trykt i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret s. 179-264 2016 (Edlund, Om indgåelse af lejeaftaler, 2016) (Kier) (Karnov 2018). Disse artikler er selvsagt af højeste juridisk kvalitet, men jeg tillader mig alligevel ikke at regne dem som en håndbog, da de ikke er skrevet som en samlet gennemgang af stoffet.

# INDLEDNING

Få svar på:

- Hvorfor læse en bog om lejeaftaler?
- Hvordan skal bogen læses?
- Hvad er den retshistoriske baggrund for reglerne om lejeaftaler?

# LEJEaftALER I DANMARK

## Hvilke lejekontrakter er handler denne bog om?

Bogen er tænkt som en håndbog for brugerne af landets ca. 1,2 million lejeboliger – med særligt fokus på de ca. 595.000 private udlejningsboliger.

Danmarks ca. 610.000 almene boliger, bliver ikke behandlet direkte i denne bog, for almene boliger og private udlejningsboliger reguleres af forskellige love<sup>2</sup>. Dele af bogen gælder dog for begge områder (eksempelvis indgåelse og fortolkning af kontrakten), mens andre forhold er helt forskellige (eksempelvis lejens fastsættelse, vedligeholdelsesfordeling etc.). I praksis giver kontrakter i almene boliger relativt sjældent anledning til problemer og misforståelser, fordi reguleringen er mere ensartet, og kontrakterne typisk er indgået uden særlige vilkår, der forringer lejerens retsstilling.

Erhvervslejemål er heller ikke medtaget i håndbogen, fordi der er højere grad af aftalefrihed ved erhvervslejemål end ved beboelseslejemål. Desuden er erhvervslejemål underlagt en anden særlov, så man ikke umiddelbart kan anvende de regler, denne bog gennemgår.

## Lejeaftaler historisk

Lejeaftaler har historisk set altid været en fast og vigtig del af lejeretten, og de har været skrevet med udgangspunkt i det normale danske retsprincip om aftalefrihed – altså at parterne selv kan lave en bindende aftale, de begge kan acceptere.

Men op igennem 1800- og 1900-tallet voksede lejernes utilfredshed med kontrakter baseret på aftalefrihed, fordi det reelt var udlejerne, der ensidigt skrev kontrakten og dikterede vilkårene. Forbrugerbeskyttelsen var nærmest ikke-eksisterende, og mange af de vilkår, udlejerne stillede – især i områder med bo-

---

<sup>2</sup> Hhv. Lov om leje om almene boliger (LBK nr. 228 af 09/03/2016) og lov om almene boliger (LBK nr. 1116 af 02/10/2017).

ligmangel – var både urimelige og uoverskuelige for lejerne.<sup>3</sup> Udlejers ord var reelt lov for lejerne<sup>4</sup>. Derfor var der udtalt behov for den første lejelov, der blev vedtaget i 1937. Den havde fokus på netop betydningen af lejekontrakten og indførte regler, der skulle gøre aftalerne mere velafbalancerede og sikre lejerne imod urimelige vilkår. Med loven blev der indført regler, der var ufravigelige. Desuden indførte loven regler, der kunne fraviges, men hvor lejerne fik klar indsigt i de vilkår og den retsstilling, lovgiverne anbefalede som “normale aftalevilkår”<sup>5</sup>.

Principperne fra den første lejelov står endnu, selv om der senere er sket mange ændringer i, hvad man fra politisk side mener er rimelige vilkår, og hvad den normale retstilstand bør være.

Der er til tider offentlig debat om, at lejelovens regler måske er blevet for komplicerede, og at hensynet til lejerne er gået for vidt<sup>6</sup>. Nogle mener, at forholdet imellem lejer og udlejer nu er så jævnbyrdigt, at der ikke længere er brug for en særlig beskyttelse af lederen. Andre mener, at konflikter i loven i for høj grad løses ved politiske indgreb (lovændringer), som har givet lejerne ufravigelige rettigheder<sup>7</sup> og ikke afventet en aftalepraksis eller retspraksis, der kunne gøre disse rettigheder overflødige. Men ingen lejer ønsker vel at gå tilbage til tiden inden lejelovens vedtagelse?

---

3 [Betænkning fra Indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934 s. 7] ”Manglen af regulerede Lovbestemmelser har imidlertid ført – og maattet føre – til, at Udlejernes Organisationer (Grundejerforeningerne) i trykte Blanketter har samlet et Sæt af Regler, som deres Erfaring har lært dem at finde nødvendige eller hensigtsmæssige til Varetagelse af deres Interesser. Det følger nu af Sagens egen Natur, at det har været uundgåeligt, at disse Regler i stort Omfang er blevet ensidige, idet det kun gennem Lovregler er muligt at søge taget tilbørligt Hensyn til begge Parters Interesser. Og ikke blot er Reglerne til Dels ensidige og paa visse Punkter videre gaaende, end det stemmer med almindelig Retsfølelse, de er tillige lidet overskuelige.”

4 Ibid. s. 7 ”Under disse Omstændigheder er Lejerne vanskeligt stillede. De trykte Kontraktsblanketter kommer – I Betragtning af den letsindighed, hvormed Folk i Almindelighed underskriver trykte Kontraktsblanketter – til at virke næsten, som om de var Love. Aftalefriheden, hvorpå hele Systemet er baseret, er, naar Sagen ses fra et Lejerstandpunkt, i mange Tilfælde kun et Skin.

5 Forstået som ”deklaratoriske regler”.

6 Se eksempelvis Huset nr. 4/2017 udtalelser fra Britt Bager, MF for Venstre, (dåværende boligordfører).

7 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 77

## Læsevejledning: Korte oversigter og uddybende information

Håndbogen er for lejere og udlejere, som vil have indsigt i lejekontrakter og lejeloven. Jeg gennemgår lejelovens regler ved hjælp af beskrivelser og eksempler, så læseren er godt klædt på, når en lejekontrakt skal udfærdiges eller underskrives – eller når der opstår uenigheder.

Bogen har to dele:

**Del 1** omhandler den retlige regulering af lejekontrakter, og giver ”værktøjerne” til at analysere lejekontrakter. Jeg anbefaler, at læseren gennemgår denne del af bogen først, da Del 2 ellers kan være vanskelig at forstå.

**Del 2** omhandler udfyldning af standardlejekontrakter (Typeformular A, 9. udgave). Denne behøver ikke at blive læst kronologisk, og hvis læseren har en særlig interesse i en bestemt del af standardlejekontrakten, kan afsnittet herom sagtens læses løserevet. Som i lejekontrakten er det særligt vigtigt, at læseren gennemgår reglerne om kontraktens særlige vilkår, hvorfor ”Kapitel 17: § 11 ”Særlige vilkår – Den vigtigste del af kontrakten” s. 194 bør læses.

I bogens første del, introducerer bogens kapitler først en lettilgængelig oversigt over kapitlet. Dernæst kommer den uddybende forklaring.

I bogens anden del, kan du se den del af lejekontrakten kapitlet handler om, og herefter sker der en kronologisk gennemgang af blankettens felter.

Lovtekster og juridiske eksempler er skrevet i kursiv for overskuelighedens skyld.

Da bogens indhold også er henvendt til rådgivere, har jeg lavet en mængde fodnoter med henvisninger til relevante retsregler og kilder til dem, der ønsker at få uddybet nogle emner.

# TIL DEN JURIDISKE LÆSER

Bogen er primært henvendt til læsere uden forhåndskendskab til lejeret, selv om indholdet naturligvis er juridisk. Derfor er sproget anderledes end det sprogbrug, der vil blive brugt i en sædvanlig juridisk fremstilling, og de juridiske argumentationer findes primært i fodnoterne. Jeg vil dog knytte nogle ord til metoden.

Bogens første del har primært fokus på lovens forarbejder, da denne retskilde tager udgangspunkt i lovgivers hensigt. En hovedvægt på lovgivers intention er det naturlige udgangspunkt for den juridiske fortolkning, hvilket både ses i juridiske artikler<sup>8</sup> og i Højesterets argumentationer<sup>9</sup>.

Visse juridiske forfattere har nævnt, at der ikke kan lægges vægt på intentionerne ved lejelovens vedtagelse<sup>10</sup>. Argumenterne kan blandt andet være, at boligforholdene og/eller boligstandarden har ændret sig til det bedre, hvorfor der ikke er brug for den samme beskyttelse af lejerne. Desuden er de rettigheder, lejerne har efter lejeloven, blevet mere omfattende (eksempelvis er opsigelsesbeskyttelsen udvidet siden den første lejelov). Og når dét, loven beskytter, har ændret sig, må motivationen ligeledes ændre sig.

Denne argumentation er dog funderet på en tro på, at det traditionelle store modsætningsforhold mellem lejer og udlejer ikke længere eksisterer i samme grad

---

8 Se eksempelvis (Grubbe, Overdragelse af andelsboliger TBB2016.256) og (Kier)

9 Dette kan naturligvis variere. Se eksempelvis Højesterets begrundelse U.2014.370 H (som gennemgår alt materiale i retsudviklingen for lejekontrakter/blanketter) eller U.2016.2446 H, der lægger vægt på lovgivers hensigt med at indføre BRL § 5, stk. 2, var at sikre, at ”de private udlejere også fremover ville være interesserede i at forbedre deres ejendomme”, og derfor anlagde en meget lidt restriktiv fortolkning af, om forbedringer væsentligt havde forøget det lejedes værdi.

10 Se (Jespersen, 1979), s. 350, der er meget kritisk overfor flere forhold i forbindelse med indførelsen af 1979-lejeloven (L 1979 237): ”Udtalelser under det lovforberedende arbejde er ikke bindende i dansk ret og kan endvidere næppe engang være vejledende, såfremt fortolkningen vil føre til et resultat, der direkte strider imod lovens ord eller anerkendte retsgrundsætninger”. Dette er nok en mere kategorisk afvisning, end andre forfattere har antaget, og som nævnt ovenfor, så benytter Højesteret rent faktisk lovens forarbejder, når de dømmer, og herunder inddrager hvad det overordnede formål med en bestemmelse var, jf. fx U.2016.2446 H. Det er derfor min opfattelse, at disse forarbejder er relevante for bedømmelsen, og at man ikke kan se bort fra, at hovedformålet ved indførelsen af Lejeloven var at yde lejer en beskyttelse, som man ikke havde før, og at dette bør indgå i fortolkningen i højere grad end den øvrige regulering (baggrundsretten), herunder den almindelige aftaleret. Hvis man ønsker, at forholdene i høj grad skulle styres efter almindelig aftaleret, så kan man spørge, hvorfor man så skulle indføre en særlov om lejeforhold.

som tidligere. En nøgtern og nutidig gennemgang af aktuelle lejekontrakter viser dog hurtigt, at parternes interesser ikke er fuldstændigt samstemmende: Har parterne en fælles interesse i, at lejereren skal betale en højere leje? Eller i at udlejereren bruger en større del af lejeindtægten på vedligeholdelse? Svaret er selvfølgelig nej.

Det ses derfor som et grundvilkår, at parterne har modstridende interesser. Det havde man ved lejelovens vedtagelse, og det har man stadigvæk i dag. Lejeloven var på mange måde en forløber for den forbrugerbeskyttelse, vi kender i dag, som ligeledes anerkender dette modsætningsforhold. Denne håndbog er skrevet i bevidstheden om, at de oprindelige rettigheder er blevet ændret, men at hensynet til lejerne ikke har ændret sig i samme grad.



## DEL 1

# REGLER OM LEJEKONTRAKTEN

- Lejeretterens særlige plads i dansk ret.
- Hvad er en lejeaftale?
- Hvordan fortolkes en lejeaftale?
- Dusør og penge under bordet

## KAPITEL 1

# OM LEJELOVEN OG DENS SÆRLIGE PLADS I DANSK RET

Få svar på:

- Hvordan spiller lejeloven sammen med den øvrige lovgivning?
- Hvordan behandles en lejesag i retssystemet?

# INTRODUKTION TIL BEHANDLING AF LEJERETLIGE UENIGHEDER – DET ER GODT AT KENDE, HVIS DU FÅR BRUG FOR DET

Lejere og udlejere er ikke altid enige om indholdet af de aftaler, de har indgået.

Lejelovent indeholder standardløsninger på de fleste lejeretlige problemer. Det er dog ikke sikkert at parterne kender disse regler, og måske har de forsøgt at aftale sig ud af disse, måske endda selvom den lejeretlige løsning er ufravigelig<sup>11</sup>.

Det er ikke altid, konflikterne opstår i forbindelse med, at aftalen underskrives. De kan også opstå undervejs i lejeforholdet, fx hvis en vandhane går i stykker, og man skal have lejekontrakten frem for at se, hvem der har pligt til at reparere den<sup>12</sup>. Konflikten kan også opstå, efter at lejeren er fraflyttet – eksempelvis når depositum skal tilbagebetales, og udlejer mener, at der er fraflytningsmangler.

Der er indgået rigtig mange lejeaftaler i Danmark<sup>13</sup>, og nogle af disse aftaler ender i konflikt<sup>14</sup>.

Hvis alle uenigheder mellem lejere og udlejere skulle afgøres ved domstolene, ville retssystemet blive overbelastet. Det ville tage urimeligt lang tid, før en sag kunne blive afgjort, og udgifterne ville blive store for parterne.

Derfor er der oprettet et system med huslejenævn, som forholdsvis hurtigt og billigt afgør en stridighed imellem udlejer og lejer.

Mange tvister kan imidlertid endda afklares, uden at man overhovedet behøver at få huslejenævnet til at træffe en afgørelse. For at få afklaret deres retstilling går

---

11 Se afsnit ”Trin 1: Ufravigelige regler – når lejelovent forbyder visse aftaler” s. 62

12 Dette er som udgangspunkt udlejer, der har vedligeholdelsespligten, jf. LL § 19.

13 Der var ca. 2,3 millioner lejere i 2015, jf. (Nyt fra Danmarks Statistik Nr. 166, 2016)

14 Det tidligere Udlændinge- integrations- og boligministerium opgjorde, at der i 2015 var 5.229 sager i landets huslejenævne. Disse sager kan dog berøre væsentligt flere lejere end tallet antyder, da flere hundrede lejemaal kan være involveret i én huslejenævns sag.

mange lejere til lejerorganisationer såsom LLO eller til nogle af landets retshjælp-sinstitutioner.

Nogle sager løses i en dialog mellem lejer og udlejer. Hvis parterne ikke kan blive enige, kan det blive nødvendigt at gå videre til Huslejenævnet og Ankenævnet for huslejenævnene i København, som træffer afgørelse.

Accepterer parterne ikke nævnets afgørelse, og ønsker de den ændret, skal de gå videre til Boligretten i den lokale retskreds<sup>15</sup>. Og er man heller ikke tilfreds med Boligrettens afgørelse, kan den gå videre til Landsretten<sup>16</sup> eller (i meget sjældne tilfælde) helt op til Højesteret.

I dette kapitel gennemgår jeg kort det retssystem, der afgør uenigheder mellem lejer og udlejer, hvis der ikke opnås forlig.

---

15 Visse sager kan starte i boligretten ved parternes aftale, jf. LL § 107, stk. 1, sidste pkt., eller som følge af sagstypen, eksempelvis opsigelsessager (der ikke er omfattet af huslejenævnets kompetence jf. § 106 modsætningsvist, og derfor skal behandles i boligretten jf. LL § 107, stk. 1, 1. pkt.).

16 Der er mulighed for at principielle sager kan starte i landsretten, jf. RPL § 226, stk. 1, som i sag U.1993.379 H, men dette kræver at begge parter er enige herom (da det blandt andet medfører, at sagen ikke kan blive behandlet af lægdommere) se U.2015.171 V / T:BB 2015.11.

## Lejeloven er en særlov med særlige regler

Lejeloven er en særlov, der kun gælder for leje af hus eller husrum<sup>17</sup>.

Det betyder, at de almindelige regler, der gælder, hvis du fx ønsker at leje en bil, ikke gælder her.

Lejeloven er dog suppleret med andre særlove, der også regulerer området<sup>18</sup> – fx boligreguleringsloven<sup>19</sup>.

Det normale udgangspunkt i dansk ret om aftalefrihed er ikke helt fraveget, og derfor er det tekniske udgangspunkt, at ”en aftale er en aftale”<sup>20</sup>, og at parterne er bundet af den aftale, de indgår. Det tekniske udgangspunkt ændres dog ved, at mange af reglerne i lovgivningen er ufravigelige<sup>22</sup>, eller at uklarhed i aftalen fortolkes efter såkaldt ”udfyldende regler”<sup>23</sup>, som også findes i loven.

Boligreguleringsloven gælder i de fleste af landets kommuner<sup>24</sup>. Det er op til kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune at bestemme, om loven skal gælde i netop deres kommune<sup>25</sup>, men i skrivende stund gælder loven i de fleste store kommuner, hvor den giver lejerne en bedre retsstilling, end hvis alene lejeloven var gældende.

*Et eksempel: Hvis en udlejer vil sætte nye altaner på en større udlejningsejendom i Aarhus, er der tale om et forhold som både lejeloven<sup>26</sup> og boligreguleringsloven<sup>27</sup> behandler. Derfor gælder de almindelige regler om muligheden for længerevarende kontraktforhold ikke i denne situation. Da begge love behandler spørgsmålet, er det*

17 Lejelovens § 1, stk. 1.

18 Lejelovens § 2, stk. 1.

19 Den officielle titel er ”Lovbekendtgørelse 2015-07-01 nr. 810 om midlertidig regulering af boligforholdene”.

20 Se (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s.77 evt. også (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) s. 145

21 Aftalelovens § 1

22 Se afsnit ”De ufravigelige regler: Gælder uanset hvad parterne har aftalt forinden” s. 63

23 Se afsnit ”Hvad betyder ”udfyldende regler”?” s. 68

24 Med undtagelse af Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Varde, Vesthimmerland og Ærø kommuner.

25 Det er desuden muligt at bestemme, at visse dele af boligreguleringsloven (kun § 53 a-c) ikke skal gælde, da det kræver særskilt vedtagelse fra kommunalbestyrelsen jf. (Karnov 2018) note 6 til § 2.

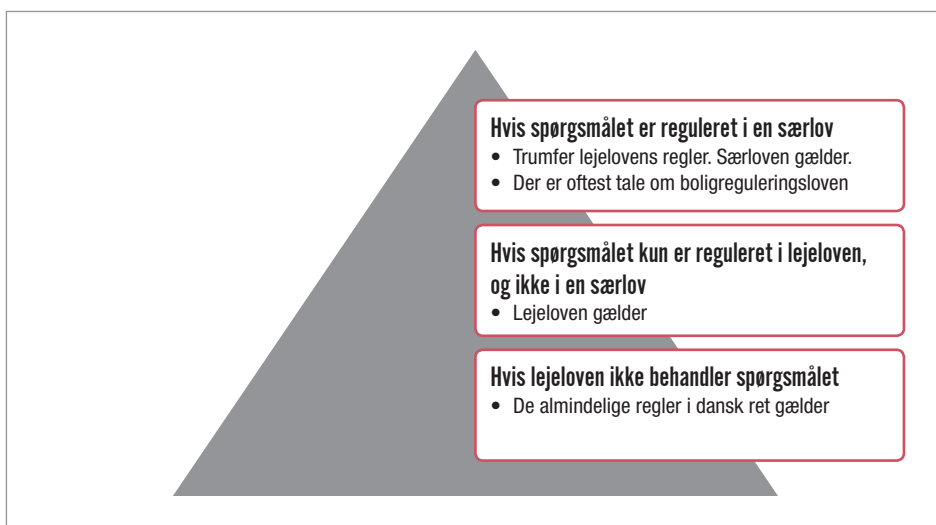
26 Jf. Lejelovens kapitel X.

27 Jf. Boligreguleringsloven kapitel IV

*boligreguleringslovens regler, der gælder, når man vurderer udlejers forpligtelser over for lejerne, før, under og efter at altanerne sættes op.*

Når man bruger udtrykket ”lejelovene”, betyder det hele retsgrundlaget for lejeretten – altså både lejeloven og boligreguleringsloven.

I det følgende kan du se, hvordan afgørelsessystemet samt boligreguleringsloven og lejeloven fungerer – læs graferne nede fra og op, så du får et indtryk af, hvor de almindelige regler gælder, og hvornår evt. tvivlsspørgsmål bliver behandlet efter en højere lov, samt rækkefølgen på de instanser, der tager stilling til uenigheder mellem lejere og udlejere.



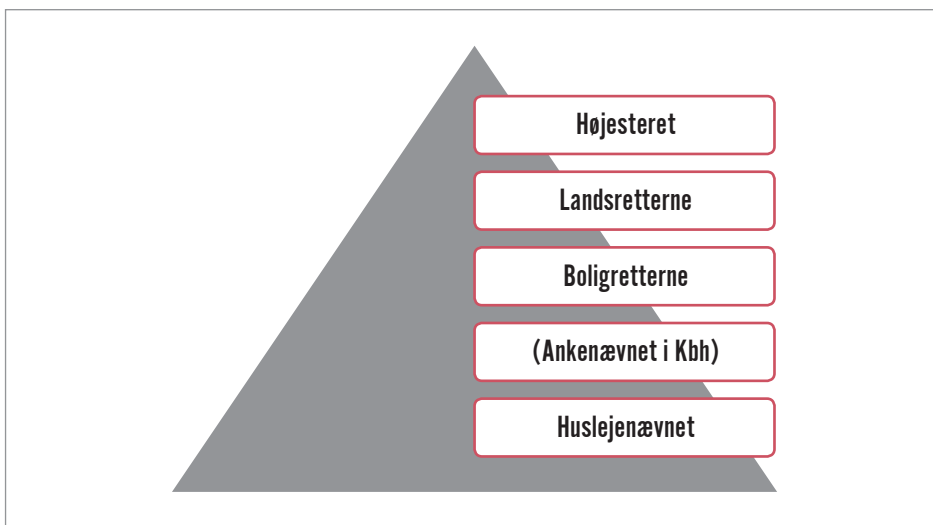
## Behandling af lejesager i dansk ret – oppe fra og ned

### Højesteret

Meget få lejesager ender for landets øverste domstol, så Højesteret træffer få afgørelser. Til gengæld har Højesterets afgørelser stor betydning længere nede i retssystemet, fordi de lavere retsinstanser efterfølgende skal dømme på samme måde i lignende sager<sup>28</sup>. Det kræver særlig tilladelse at få en sag prøvet ved Højesteret.<sup>29</sup>

28 (Kier) afsnit 2.1 ”generelt om fortolknings- og udfyldningsregler”: ”Ensartede vilkår bør så vidt muligt fortolkes og tillægges ens retsvirkninger.”

29 Jf. RPL § 371, stk. 1. Se (Gomard & Kistrup, Civilprocessen, 7. udgave., 2013) s. 853ff.



## Landsretterne

Landets næsthøjeste domstole afsiger mange lejeretlige domme hvert år. I de fleste retssager er dette sidste stop, fordi parterne (lejer/udlejer) enten ikke ønsker at anke til Højesteret eller ikke har mulighed for at komme videre. Afgørelserne i Landsretterne har lidt lavere retskildemæssig værdi, fordi man kan risikere, at Højesteret vil nå frem til et andet resultat, der ændrer den hidtidige retspraksis.<sup>30</sup> Hvis man kan henvise til en landsretsdom, som ikke er blevet anket til Højesteret, er det normalt klart til fordel for ens påstand.

## Boligretterne

Hver lokal Byret har en Boligret – en specialafdeling, som alene fokuserer på spørgsmål om privat udlejning, almene boliger, erhvervslejemål og andelsboliger. I disse sager har retten normalt tre dommere: Den juridiske dommer (som er byretsdommer) og to lægdommere, der er udpeget af hhv. Østre og Vestre Landsrets præsidenter på baggrund af indstillinger fra hhv. lejer- og udlejerorga-

30 Se eksempelvis afgørelserne U.1997.1037H og U.1997.1042H, der ændrede en ellers fast landsretspraksis, der var fulgt af landets huslejenævn. Om konsekvenserne af praksisændringer se U.2000.2047H / TBB2000.438, hvor Højesteret udtaler: *En huslejenævnskendelse må som udgangspunkt stå ved magt, hvis den ikke indbringes for boligretten inden for de frister, der er fastsat i lejelovgivningen. Dette hindrer imidlertid ikke, at der i et vedvarende retsforhold som det foreliggende under en senere sag mellem parterne kan træffes en ny administrativ afgørelse i overensstemmelse med en ændret retspraksis.*

nisationer<sup>31</sup>. Det er ikke altid, at Boligretten bruger lægdommere<sup>32</sup>, men hvis den gør, skal der altid være en fra både lejer- og udlejersiden<sup>33</sup>.

Boligretternes afgørelser har normalt ikke stor betydning for den generelle retsudvikling,<sup>34</sup> men de kan bidrage til at underbygge en argumentation eller belyse et retsprincip. Værdien af Boligretternes afgørelser er i sagens natur lavere end domme fra Højesteret og Landsretterne, men mange sager ender alligevel her.

Nogle retssager starter her i Boligretten, men de fleste er tidligere blevet behandlet i Huslejenævnet og/eller Ankenævnet og bragt videre til den højere instans.

### Ankenævnet for huslejenævnene i København

I København – og kun der – kan parterne få prøvet en huslejenævns sag i en overordnet administrativ instans. Lige som Huslejenævnet er Ankenævnet en instans, der dømmer, når lejer og udlejer har en uoverensstemmelse. Begge parter skal som udgangspunkt gennem Ankenævnet, hvis de ønsker at få Huslejenævnets afgørelse ændret<sup>35</sup>. Ankenævnet udgøres af en uddannet jurist (der er formand) og fire nævnsmedlemmer, der er indstillet af hhv. lejer- og udlejerorganisationer.<sup>36</sup>

### Huslejenævn

Huslejenævnet er en administrativ myndighed, der afgør et væld af sager<sup>37</sup> imellem lejer og udlejer. Når en sag indbringes, indhenter nævnet de relevante oplysninger (eller beder parterne om at skaffe dem). Nævnet hjælper parterne med at finde ind til den juridiske kerne af problemet og afgør sagen. Da huslejenævnet ofte hjælper parterne på vej, er der sjældent advokater indblandet i sagen, men hvis de bliver involveret, risikerer modparten ikke at skulle betale modpartens advokatregning, da hver part skal betale sine egne omkostninger. I mange sager

31 Om udpegning heraf se LL § 108, stk. 2-4.

32 Jf. LL § 107, stk. 2.

33 Jf. LL § 110.

34 De bliver eksempelvis ikke trykt i Ugeskrift for Retsvæsen (forkortet "UfR" eller blot "U" i denne bog), da de er byretsdomme. De bliver dog til tider trykt i Tidsskrift for Bygge og Boligret (forkortet T:BB).

35 Dog ikke for visse sagstyper, nemlig sager om betinget opsigelse eller advarsel, jf. LL §§ 79a-79b jf. BRL § 44, stk. 1, 1. pkt., og naturligvis de sager, der starter i boligretten.

36 Jf. BRL § 44, stk. 3.

37 I 2015, blev der afgjort mere end 5.200 sager i huslejenævnene, jf. det tidligere Udlændinge- integrations- og boligministerium.



får en lejer eller udlejer dog støtte til sin sag af en lejer- eller udlejerorganisation, og langt de fleste sager afsluttes efter Huslejenævnets behandling.

Huslejenævnet udgøres af en uddannet jurist (der er formand) og to nævnsmedlemmer, der er indstillet af hhv. lejer- og udlejerorganisationer.<sup>38</sup>

---

38 Jf. BRL § 44, stk. 3.

## KAPITEL 2

# HVAD ER EN LEJEAFtale – OG HVORNÅR ER DEN EN AFTALE?

Få svar på:

- Hvad er en lejeaftale?
- Hvornår er en lejeaftale indgået?
- Hvad er betydningen af, at en lejeaftale er mundtlig?
- Hvornår er der indgået en ny lejeaftale, og hvornår er der i stedet lavet et tillæg til en eksisterende?
- Hvad sker der, når ejendommen skifter ejer?
- Hvornår er noget en del af lejeaftalen, og hvornår er noget en separat aftale – og hvad er forskellen?
- Hvilke fire forskellige typer skriftlige lejeaftaler findes der, og hvad er betydningen af valget?

# INTRODUKTION TIL LEJEAFtaler

I kapitel 2 gennemgår jeg de basale regler om dét at indgå en aftale om leje af en bolig – uanset om det handler om et værelse, en lejlighed eller et hus, og uanset om det handler om leje eller fremleje.

I princippet kan der godt indgås en mundtlig lejeaftale – men det kan ikke anbefales. Dels kan der alligevel opstå uenigheder og tvivl mellem lejere og udlejere, selvom man starter godt, og dels kan udlejer sælge ejendommen under lejeperioden. Parterne kan have meget vanskeligt ved at bevise, hvad der er aftalt, hvis aftalen kun er mundtlig.

Det skal slås fast, at lejemålet er omfattet af lejelovens beskyttelse alligevel, og i mangel af anden aftale gælder lejelovens almindelige<sup>39</sup> regler, selvom de lovligt kunne være fraveget ved aftale.

De fleste lejeforhold bliver dog indgået på skrift af hensyn til begge parter. Skriftlige aftaler giver en tryghed, da lejer og udlejer har bevis for, hvad der er aftalt, hvis der en dag opstår en uenighed, og en sag skal vurderes af en rådgiver, et nævn eller en domstol.

Parterne bør bruge ministeriets godkendte typeformular<sup>40</sup> og få alle aftaler på skrift. Hvis denne formular bliver brugt, tvinges parterne til at tage stilling til de mest relevante forhold.

---

39 Deklaratoriske regler.

40 Pt. Typeformular A, 9. udgave, se *Bemærkninger om vedtagelsen af typeformular A 9. udgave*: s. 99 og Bilag 2: s. 248.

## Definition af lejeaftale:

En lejeaftale betyder, at lejer og udlejer indgår en aftale om leje af hus eller husrum<sup>41</sup>. Udtrykket lejeaftale bruges, uanset om der er tale om udlejning af værelser, lejligheder eller huse.

I denne håndbog bruges udtrykket også om aftaler om fremleje, men udtrykket ”fremlejeaftale” kan også bruges til sådanne situationer.

Udtrykket ”lejekontrakt” er ikke så bredt som ”lejeaftale”, da lejekontrakt sædvanligvis kun bruges om skriftlige lejeaftaler. Denne forskel har dog ingen betydning i denne bog.

### En lejeaftale er resultatet af en forhandling

Teoretisk set foregår der altid en forhandling, når der indgås en lejeaftale. Udlejer giver et tilbud, og lejereren kan enten acceptere, foreslå ændringer eller afvise.

I praksis er disse forhandlinger illusoriske i mange områder med boligmangel, for her kan udlejer nemt finde en anden lejer, der vil acceptere de vilkår, han foreslår (”Hvis du ikke siger ja, står der ti personer bag dig, der gerne vil have boligen”).

Forhandling er helt udelukket i den almene sektor, hvor alle lejere har de samme vilkår, og den er begrænset i private udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje<sup>42</sup>, hvor lejerne skal have ensartede lejevilkår og kan klage til huslejenævnet, hvis de samlet set har ringere vilkår end de øvrige lejere.<sup>43</sup> Dette gælder for alle beboelseslejemål i de fleste ejendomme<sup>44</sup>, men særlige ejendomme<sup>45</sup> er undtaget<sup>46</sup>

41 Jf. Lejelovens § 1, stk. 1.

42 Jf. BRL § 5.

43 Jf. BRL § 5, stk. 9. Se afsnit ”Reglen om ”mere byrdefulde vilkår”- når lejerne forskelsbehandles i ejendommen 50

44 Dog er reglens anvendelsesområde begrænset til lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje omfattet af BRL kapitel II-IV.

45 Dette gælder primært i ejendomme ibrugtaget efter d. 31. januar 1991 jf. LL § 53, stk. 3. Se afsnittet ”Hvor er der fri leje?” s. 131 og ejendomme hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse jf. BRL § 4, stk. 3. se afsnit ””Ren” det lejedes værdi” s. 132

46 Selvom det dog er to forskellige grupper i ejendommen: de med leje fastsat efter hhv. BRL § 5 stk. 1 og 2 Jf. U.2016.2446 H. Se afsnit ”Reglen om ”mere byrdefulde vilkår”- når lejerne forskelsbehandles i ejendommen s. 74

## Hvornår er en aftale indgået?

Forhandlingen er slut, når parterne er enige om aftalens vilkår. Det kræves efter retspraksis ikke, at man skal være enige om samtlige vilkår, men kun de mest vigtige<sup>47</sup> de såkaldte ”main-terms”.

”Main terms” kan udledes både af retspraksis<sup>48</sup> og retslitteraturen<sup>49</sup>. I modsætning hertil står ”details”, som er vilkår, der ikke har samme vigtighed som main terms.

***Eksempel U.1972.50H.** Ved indgåelsen af en erhvervslejekontrakt, hvor en udlejer forsøgte at udleje nyopførte lokaler til en købmand, var parterne blevet enige om en række forhold. Først blev der enighed om, hvilke lokaler der skulle lejes, og hvad kvadratmeterlejen skulle være. Herefter blev der givet håndslag, og udlejer sagde ”held og lykke med det”, og det blev aftalt, at udlejerens advokat skulle sende et kontraktudkast til lejerens advokat, som indgik en forhandling, der resulterede i enighed om betaling af skatter og afgifter samt en opsigelsesadgang (uopsigelighed fra udlejers side i 20 år og et par begrænsninger i lejers opsigelsesadgang). Der stod dog to ubesvarede knaster tilbage: Nemlig indflytningsdato og en ellers aftalt reguleringsklausul. Udlejer valgte ikke at acceptere lejers forslag til løsninger af disse spørgsmål og lejede herefter lokalerne ud til en anden lejer.*

*Højesterets flertal (tre dommere) mente, at der var indgået en aftale ”af en sådan bestemthed<sup>50</sup>”, at lejeaftalen måtte anses som indgået, selv om parterne under forhandlingerne havde lagt vægt på tidspunktet for indflytning. Udlejeren var i tvivl, hvornår byggeriet stod endeligt færdigt, og købmanden ville nødtigt købe varer ind, han ikke kunne sælge i sin butik, fordi han ikke kunne flytte ind. Herefter fastslog Højesteret, hvordan de tilbageværende aftalevilkår skulle udfyldes ift. indflytning.*

*Højesterets mindretal (to dommere) mente ikke, at der var indgået en endelig aftale, da der ikke var en utvetydig accept af denne. I stedet mente man, at parternes ”foreløbige aftale” og det faktum, at udlejer under forhandlingerne havde sagt, at han regnede med at ”en samtale kunne klare de tilbagestående problemer”, betød, at udlejer ikke kunne trække sig fra forhandlingerne uden varsel, og var også enig i, at lejerne havde krav på lejemålet – blot med en anden begrundelse end Højesterets flertal.*

47 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 58ff

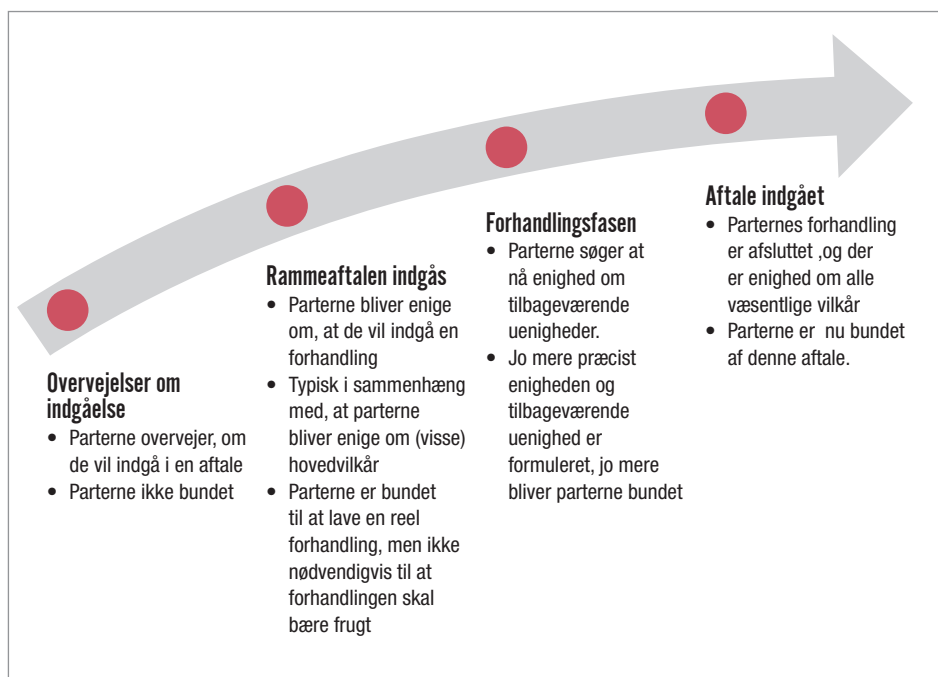
48 Det vigtigste præjudikat er U.1972.50H

49 Se (Edlund, Om indgåelse af lejeaftaler, 2016) s. 180.

50 De henviser til landsrettens afgørelse, der havde denne ordlyd.

Dommen viser, at man ikke uden varsel bare kan trække sig ud af forhandlinger, der er tæt på at være afsluttede, selv om der ikke er underskrevet lejekontrakt. Dette skyldes, at parterne har aftalt i det mindste at forsøge at forhandle de tilbageværende vilkår på plads. Det vil være et brud på dette løfte at trække sig uden loyalt<sup>51</sup> at søge en forhandlingsløsning.

Parterne kan selv styre processen ved eksempelvis at aftale eller ensidigt meddele, at der skal være enighed om samtlige vilkår<sup>52</sup>, før en aftale kan anses for at være indgået.



### Mange laver en foraftale/rammeaftale som optakt til den egentlige lejeaftale

En foraftale (også kaldet rammeaftale) er ”en aftale om, hvordan man skal indgå en aftale”. Formålet med sådanne aftaler er at sikre, at den ene part ikke bare kan

51 (Andersen & Madsen, Aftaler og Mellemmænd, 2017), s. 91 note 98 fortolker U.1989.53H således, at illoyal adfærd gør det nemmere for den anden kontraktpart at få ret i, at en aftale er indgået.

52 (Andersen & Madsen, Aftaler og Mellemmænd, 2017) s. 92

“vinke farvel” og spille den anden parts tid – i stedet bliver man her enige om, hvordan man på en god måde indgår en aftale, hvor en tilbagestående uenighed kan løses. En foraftale behøver ikke at være skriftlig, men kan være mundtlig eller stiltiende.

### **Når I har behov for supplerende aftaler**

Selvom der allerede er indgået en lejeaftale (fx en skriftlig lejekontrakt), kan aftalen godt ændres eller udvides med supplerende aftaler. Der kan fx laves en separat aftale, som står alene og ikke har noget med lejeaftalen at gøre (eksempelvis ved leje af parkeringsplads).

Man skal bare være opmærksom på, at der kan være forskel på, hvor nemt en aftale kan opsiges: Hvis der er indgået en lejeaftale + en separat aftale om parkering, er aftalen om parkering ikke omfattet af de (omfattende) begrænsninger af udlejers mulighed for at opsiges lejeaftalen, og kan derfor ofte opsiges uden grund med kort varsel. Hvis man derimod har en parkeringsret som en del af sin bolig-lejeaftale, kan parkeringsretten ikke opsiges, uden at hele lejeaftalen siges op. Dette kræver både en gyldig grund<sup>53</sup> og ofte et langt opsigelsesvarsel.

Så hvis lejerens ønsker at være sikker på, at andet end boligen skal være en del af lejeforholdet, skal det altid skrives i kontrakten, da lejeren ellers kan risikere at miste en ret, hun troede at have<sup>54</sup>.

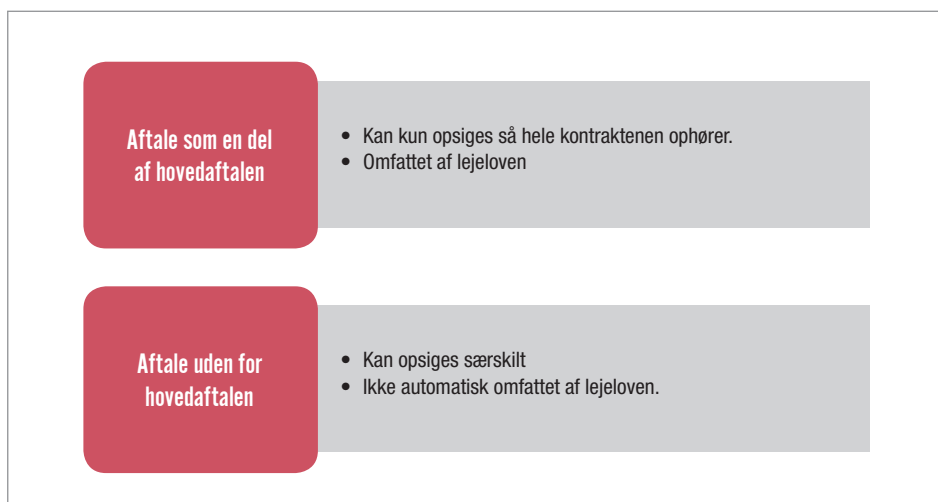
Figuren på næste side beskriver forskellen på at have en aftale som en del af hovedaftalen (lejeaftalen) eller ej.

### **Hvad er forskellen imellem separate aftaler eller tillæg til kontrakten?**

Når det skal afgøres, om en aftale, som ikke står i lejekontrakten, er en separat aftale eller et tillæg til kontrakten, må det først afgøres, om ordene ”tillæg” eller ”i forlængelse af kontrakt af dato” etc., bliver nævnt i aftalen. Hvis de bliver det, er der tydeligvis tale om et tillæg til kontrakten.

53 Se LL kap. XIII. Dette gælder dog ikke i de frit opsigelige lejemål jf. LL § 82, der i sagens natur frit kan opsiges. Det er dog hele kontrakten, der skal opsiges i så fald (inkl. beboelsesdelen).

54 Se også 2014.3499 H (omtalt i afsnittet ”Restriktiv fortolkning af, hvad der er en del af lejeaftalen” s. 32



Hvis disse – eller lignende – ord ikke nævnes, skal man kigge på, om vilkåret synes at have midlertidig eller permanent karakter<sup>55</sup>. Bliver der fx givet tilladelse til at holde ”hunden King”, eller til husdyrhold i det hele taget? Giver man fx lov til at fremleje til en bestemt person eller til at fremleje ud i større grad, end man som lejer normalt har ret til?<sup>56</sup>

Parterne gør mest fornuftigt i straks at udfylde kontrakten med de tilladelser og den brugsret, der hører til lejemålet – fx ret til fælles altan, have, parkering, opbevaringsrum osv. Det giver sikkerhed for, at der ikke senere opstår konflikter

### Restriktiv fortolkning af, hvad der er en del af lejeaftalen

Retstilstanden er fastlagt af Højesteret, der har udtalt, at *”En lejers brugsret omfatter som udgangspunkt kun de lokaler og de fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten med udlejer, og det må kræve særlige holdepunkter, hvis lejer herudover skal anses for aftaleretligt at have erhvervet brugsrettigheder som en del af leje forholdet”*<sup>57</sup>.

I ovennævnte sag havde lejerne i ejendommen haft lov til gratis at parkere i ejendommens gård i al den tid beboerne kunne huske (siden 1950´erne), men udlejer

55 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 62.

56 Jf. LL §§ 69-70.

57 Jf. Højesterets begrundelse i U.2014.3499 H,



nedlagde parkeringspladserne i forbindelse med en renovering af ejendommen. Og på trods af aftaler om at etablere nye parkeringspladser bag ejendommen, skete det ikke. Højesteret mente derfor, at lejernes ret til at parkere i gården alene var udtryk for en stiltiende accept fra udlejers side om, at lejerne måtte parkere gratis ”indtil videre”, og at denne aftale ikke var en del af lejeforholdet.

Dette er en meget vidtgående dom<sup>58/59</sup>, der desværre ikke tager højde for, at lejer og udlejer normalt kan klare sig uden at nedskrive enhver aftale. Man kan spørge, hvor grænsen for, hvad der kan defineres som ”fællesfaciliteter”, egentlig går?<sup>60</sup>:

Skal en elevator så fx også nævnes i selve kontrakten – eller et opbevaringsrum som ejendommen indeholder? Hertil er svaret efter al sandsynlighed nej, da det er en naturlig del af lejemålet. Desuden er det tvivlsomt, om denne dom kan udvides til også at omfatte fælleslokaler. Der er set eksempler på, at udlejer ønsker at inddrage lokaler, der tidligere var til gavn for beboerne – fx beboerlokaler (selskabslokaler) – til nye lejemål<sup>61</sup>. Det har været omtvistet, om dette er muligt, og om det bør påvirke huslejen, fordi man ikke længere har det, man havde, da man underskrev lejeaftalen. Det er min opfattelse, at en sådan indskrænkning kan give adgang til et lejenedslag.<sup>62</sup>

---

58 Dommen har affødt en del debat. Claus Rohde anfører i (Karnov 2018) note 24, at dommen: ”fastslår en restriktiv fortolkning for at anse rettigheder omfattet af lejeaftalen, og derved beskyttelsen i lejelovgivningen.” Denne tolkning af dommen er rigtig, men spørgsmålet er, om lovgivers ønske med vedtagelsen af lejeloven var at indføre en restriktiv fortolkning, når det skulle afgøres, hvorvidt en rettighed var beskyttet efter lejelovens regler. Det er der ikke tale om efter min opfattelse.

59 Dommen har givet anledning til flere kritik for ikke at inddrage passivitetsspørgsmål i højere grad, jf. Camilla Hørby i ET 2015 257. Dog kritiseres denne kritik af Anders Ørgaard i ET 2016 163 og Lars Henrik Gam Madsen i ET 2016 165. Om passivitetsbegrebet i dansk ret læs (Ravnkilde, 2013).

60 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) nævnes eksempler på fællesfaciliteter (i anden kontekst) således: ”[...]ejendoms parkeringspladser og andre fællesfaciliteter, f.eks. vaskerum, tørreloft, cykelkælder m.v.,[...]”

61 Der er så vidt vides ikke landsrets -eller højesteretsdomme, der kan tydeliggøre retstilstanden.

62 Lejelovens mangelbegreb jf. § 11. *Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejereren efter retsforholdet [min fremhævning] mellem ham og udlejeren kan kræve [...].* Spørgsmålet er retsforholdet omfatter de faciliteter, der var i ejendommen ved indflytning etc., eller om dette er aftalen uvedkommende, og man kun har ret til sin egen lejlighed, uanset at huslejen bliver påvirket, og man mister et gode. Der er ingen tvivl om at sådanne vilkår kan påvirke eksempelvis den omkostningsbestemte husleje for den enkelte lejer (eksempelvis ved indtægter fra vaskeri eller festlokaler jf. BRL §§ 12, stk. 1, og 13, stk. 1), og det kan let konstateres, at det at have en fordelagtig adgang til et festlokale er et gode i forhold til ikke at have et. Så længe forholdet er inden for udlejers kontrol, og indskrænker en ret lejer i forvejen havde, så er det mest rimelige resultat at sige, at dette er en del af retsforholdet. Det er forskel på parkeringsarealer og ejendommens lokaler i denne sammenhæng.

## Hvis ejendommen skifter ejer

Det er vigtigt at understrege, at der ikke skal indgås en ny lejeaftale, hvis ejendommen skifter ejer, da den allerede indgåede kontrakt stadigvæk er juridisk gældende. En ny ejer indtræder altid i alle den gamle ejers forpligtelser<sup>63</sup>. Det ses dog af og til, at en ny udlejer ønsker at indgå nye aftaler, og her er det vigtigt for lejereren at se, om en sådan aftale er en forringelse af hans nuværende retsstilling. Lejeren vælger i dette tilfælde suverænt, om han vil indgå en ny aftale eller ej, og kan derfor fortsætte med at leje efter sin gamle aftale og afvise at indgå en ny, ændret lejeaftale.

## Nedskrivning af en mundtlig aftale

Lejeres ret gælder også, hvis den tidligere lejeaftale er mundtlig, men både udlejer og lejer kan dog kræve, at lejeaftalen bliver nedfældet på skrift<sup>64</sup>. Hvis parterne ikke har aftalt andet, er lejeaftalen indgået på lejelovens almindelige vilkår.<sup>65</sup> Det betyder, at den part, der begærer aftalen nedskrevet, skal bevise, at der evt. er indgået vilkår, der fraviger lovens almindelige regler<sup>66</sup>.

Hvis en af parterne kræver, at aftalen bliver skrevet ned, og parterne ikke kan blive enige om, hvad der er aftalt, skal domstolene tage stilling til de uenigheder, der er. Men i visse tilfælde kan huslejenævnet fortolke lejeaftalen, hvis spørgsmålet/uenigheden er inden for et område, som huslejenævnet har kompetence til at afgøre.<sup>67</sup> Der tages i de fleste sager dog udgangspunkt i, at aftalen er indgået på sædvanlige vilkår, hvis andet ikke kan dokumenteres.

63 Her følger lejeloven princippet i Gældsbrevslovens § 27: ”Overdrages et simpelt gælds brev til eje eller pant, får erhververen ikke bedre ret end overdrageren, medmindre andet følger af særlige retsregler”, suppleret af LL § 7.

64 Jf. LL § 4, stk. 1.

65 Jf. LL § 4, stk. 4. Se også (Karnov 2018) kommentaren til LL § 4, stk. 1, note 26, der kritiserer den gældende typeformular, da den fraviger lovens almindelige regler.

66 Jf. LL § 4, stk. 4, lyder: En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen. Selvom ordet ”udtrykkeligt” er anført, så mener flere juridiske forfattere, at aftaler, der ikke er udtrykkelige, ligeledes må anses som indgået som følge af almindelige kontraktretlige regler, og almindelig aftaleret se (Karnov 2018) bemærkninger til LL § 4, stk. 4 note 32 og (Kier) afsnit ”2.2. Lejelovens § 4, stk. 3” [nu § 4, stk. 4]. Begge taler for, at dette er en formodningsregel, som ikke medfører, at en aftale, der er indgået, men ikke udtrykkeligt er anført i kontrakten, ikke eksisterer.

67 Dette følger af at huslejenævnet som en del af sin kompetence nødvendigvis må fortolke de elementer i lejeaftalen, der er nødvendige for at kunne nå til en afgørelse. Hvis spørgsmålet ikke kan besvares på en betryggende måde, kan huslejenævnet dog vælge at afvise at tage stilling til spørgsmålet jf. BRL § 40, stk. 1. Spørgsmålet vil derefter skulle indbringes for boligretten.

## Hvornår er der lavet helt ny aftale?

Somme tider skal det vurderes om en ændring i parternes aftale medfører, at der er lavet en helt ny aftale, og at der ikke bare er tale om en ændring af en gammel aftale.

Svaret kan have stor betydning, hvis parternes allerede eksisterende kontrakt indeholder vilkår, der ikke længere må aftales (eksempelvis vilkår om trappeleje og nystandsættelse<sup>68</sup>). Det kan ligeledes være meget relevant ved en tidsbegrænset lejeaftale, der afløser en anden tidsbegrænset lejeaftale.

Udgangspunktet er, at ændringer, som kan kræves ensidigt og uden aftale mellem parterne som følge af lovens bestemmelser (huslejestigninger og -nedsættelser, forbedringer etc.) er ændringer af den eksisterende kontrakt, som ikke indebærer at der er indgået en ny aftale.

Mindre væsentlige, aftalte ændringer fører heller ikke automatisk til, at der er indgået en ny lejeaftale<sup>69</sup>), selvom dette godt kan ske, hvis parterne eksempelvis handler, som om de ønsker at indgå en ny aftale (eksempelvis ved at udfærdige en ny typeformular, eller anføre at ”denne aftaler afløser lejeaftale af d.xx/xx/xx”<sup>70</sup>).

Væsentlige vilkårsændringer vil derimod medføre, at der er tale om indgåelse af en ny aftale. Dette kan eksempelvis være i tilfælde af en udvidelse af det lejede<sup>71</sup>.

---

68 Ingen af delene kan længere aftales med virkning fra 01.07.2015 som følge af vedtagelsen af L 2015.310 FT 2014-15.

69 Se (Laursen, Paludan, & Langkjær, 2014) s. 56 (som omhandler erhvervslejeret, men tilsvarende gælder analogt her).

70 Se bl.a. U.2014.909 H (om erhvervsleje), hvor der var tvist om der forelå en ny aftale: Højesteret henviser til landsrettens begrundelse, der lyder: ”Som anført af boligretten er det direkte angivet i lejekontrakten fra 1995, at den afløste den tidligere lejeaftale, og det er anført, at lejemålet træder i kraft den 1. oktober 1995. Lijekontrakten indeholdt en række nye rettigheder og pligter for parterne, herunder vedrørende pristalsregulering og afståelse og fremleje. Under disse omstændigheder tiltrædes det, at lejekontrakten fra 1995 må betragtes som en ny lejeaftale”

71 Se (Laursen, Paludan, & Langkjær, 2014) s. 56

## AFTALER DER IKKE KAN/SKAL FORHANDLES (STANDARDAFTALER)

Standardaftaler er ikke noget nyt i dansk ret og findes inden for adskillige retsområder. Det giver parterne en større tryghed og effektivitet, da de fx ikke har brug for at have hver sin advokat med, når man lejer en feriebil.

Standardaftaler er kendetegnet ved, at de er udfærdiget i forvejen og ikke skal/kan forhandles. Man møder dem ofte, når man sætter flueben ved en boks, der siger, at man har ”læst og accepterer handelsbetingelserne”, ved køb på internettet. De fleste af os læser aldrig disse alenlange aftaler og selv om vi gjorde det, ville vi nok ikke få modparten til at ændre handelsbetingelser, hvis vi bad om det.

Dette punkt er vigtigt, fordi der i dansk ret er forskel på fortolkningen af en aftale, der er opbygget fra bunden af begge parter, og en der er dikteret af en af parterne (oftest den stærke/sælgende part).

Når der laves denne type standardkontrakter, er det ikke unormalt, at de alene tilgodeser den part, der selv har udformet kontrakten. De kan derfor virke “ubalancerede”<sup>72</sup>.

For at undgå en ubalance i retsforholdet og sikre en rimelig retsorden, kan lovgiver og domstole gøre følgende tre ting<sup>73</sup>:

1. Stille særlige krav til **vedtagelsen** af vilkår
2. **Tilsidesætte** urimelige aftalevilkår
3. **Fortolke** standardvilkår mod den person/virksomhed, der har forfattet aftalen

Dette gælder naturligvis også for lejeaftaler, og lejelovens § 5, stk. 1 er en samordning heraf, både når det angår vedtagelse, fortolkning og ugyldighed af standard-

<sup>72</sup> (Andersen & Madsen, Aftaler og Mellemmænd, 2017) s. 26.

<sup>73</sup> (Andersen & Madsen, Aftaler og Mellemmænd, 2017) s. 26.

vilkår<sup>74</sup>. Paragraffen gælder i øvrigt parallelt med den almindelige aftaleret og forbrugerlovgivning<sup>75</sup>, hvis det skulle blive aktuelt.

## Hvad skal være fremhævet?

Der er krav om, at vilkår, der er byrdefulde for lejeren<sup>76</sup> skal være fremhævede i visse tilfælde. Dette gælder, når der er tale om blanketter (se afsnit *Den sikre vej: Autoriserede blanketter* s. 50) og standardlejeaftaler.<sup>77</sup> (Se afsnit *Den usikre vej nr. 2: Standardaftaler* s. 54). Dette følger af LL § 5, stk. 1, og gælder desuden generelt for standardkontrakter i forbrugerforhold<sup>78</sup>.

*Lejelovens § 5, stk. 1: "Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.*

## Hvad vil det sige, at noget er fremhævet?

Når man taler om, at noget er "fremhævet", betyder det, at det "falder i øjnene"<sup>79</sup>. Det kan eksempelvis ske via en særlig typografi som fx fed skrift, kursivering, understregning, forstørret skrift eller versaler (caps lock)<sup>80</sup>.

Men forhold, der er skrevet i almindelig skrifttype, er nok ikke nok til, at man kan kalde det "fremhævet"<sup>81</sup> – og slet ikke forhold, der er skrevet i formindsket skrift eller som et "PS"<sup>82</sup>.

74 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 75.

75 Hos (Karnov 2018), note 24, nævnes det, hvad der er gældende ift. ugyldighedsspørgsmål: "[...] *aftalerettens almindelige ugyldighedsregler, herunder især generalklausulen i aftaleloven § 36, som ved L 1975 250 afløste en speciel lejeretlig ugyldighedsregel i lejeloven 1967 § 37. (Jf. endvidere forbrugerreglerne i aftalelovens §§ 38 a-c)*". Noten fortsætter med en yderligere opremsning af andre ugyldighedsregler: De ufravigelige regler i lejeloven, lejelovens regler, der efter sit indhold er ufravigelige og endeligt specielle ugyldighedsregler som værgemålslovens § 44-46.

76 Men formentlig ikke for udlejereren jf. (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 74.

77 (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) s. 138.

78 (Kristoffersen, 2016) s. 68.

79 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 73.

80 Ibid.

81 Ibid.

82 Ibid.

### Hvornår er lejeaftalen indgået?

Som nævnt i indledningen fastslår lejeloven, at så snart, der er indgået en aftale, er aftalen omfattet af lovens standardvilkår, hvis parterne ikke har aftalt andet. Uanset om kontrakten er skrevet på en autoriseret formular, en krøllet serviet eller lavet som en mundtlig aftale, gælder lejelovens regler, så snart aftalen er indgået<sup>83</sup>!

Der skal dog være enighed om de vigtigste vilkår<sup>84/85</sup>, og en part (oftest udlejer) skal have givet et tilbud, som lejer skal have accepteret. Det vil altså sige, at den reelle, vigtige del af en eventuel forhandling skal være bragt til ende. Det er meget relevant i det tilfælde at ejendommen lejes ud ved venteliste.

Hvad er så de vigtigste vilkår? Retspraksis har lagt vægt på angivelse af huslejens størrelse som et væsentligt vilkår<sup>86</sup>, og det må stå helt klart, præcis hvilken bolig der er tale om (angivet med adresse etc.).

Der må under alle omstændigheder laves en konkret fortolkning af tilbuddet, og om en accept må siges at være bindende<sup>87</sup>. Tilbuddet skal være givet konkret til lejer – fx er en generel annoncering i en avis eller på internettet ikke tilstrækkelig til, at udlejer har givet et personligt tilbud til en lejer.

---

83 Man kan argumentere for at de gælder allerede i forløbet op til indgåelsesfasen, da lejeloven indeholder regler imod ulovlig dusør, jf. Lejelovens § 6. (Se også afsnittet ”Kapitel 4: Dusør og ”penge under bordet”” s. 82.)

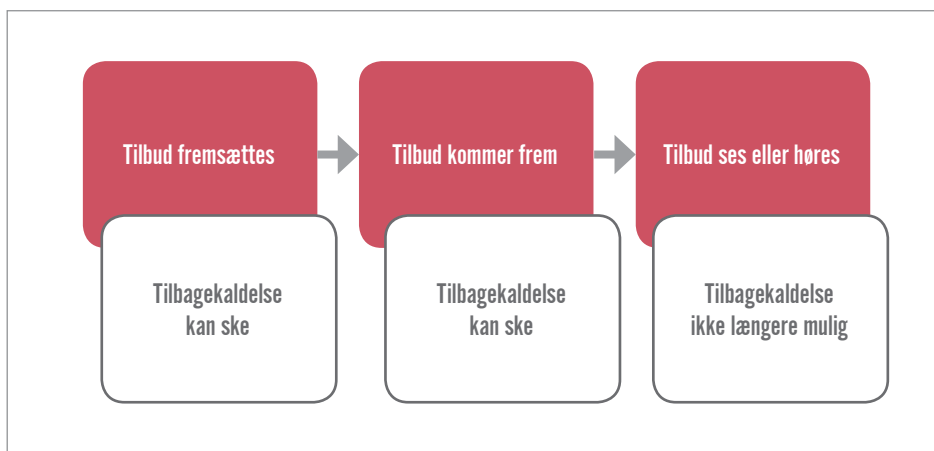
84 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 58ff, og jf. (Edlund, Om indgåelse af lejeaftaler, 2016), afsnit ”1. Tidspunkt for aftaleindgåelse – tilbud og accept”.

85 Selv vilkåret om huslejens størrelse kan omfattes af lejelovens regler, men det er dog sædvanligvis et vigtigt aftalevilkår.

86 Jf. TBB2007.275, samt TBB.2014.7 (modsetsningsvist). Begge domme angår accept af tilbud om leje af almene lejeboliger, tilbudt via venteliste.

87 Det kan formentligt ikke fuldstændigt udelukkes, at et tilbud uden angivelse af lejens størrelse vil blive godkendt

## Muligheden for at trække et tilbud tilbage ser sådan ud



Når et tilbud er fremsendt, er udlejer bundet af dette, og det er op til lejer, om han/hun vil acceptere det. Tilbuddet kan dog tilbagekaldes efter aftalelovens regler<sup>88</sup>, men udlejer kan ikke tilbagekalde tilbuddet, efter at lejeren har hørt eller set det<sup>89</sup> – tilbagekaldelse skal ske inden eller samtidigt med, at tilbuddet ses eller høres.

Udlejer kan dog tage forbehold for at give sig selv en udvidet tilbagekaldelsesadgang<sup>90</sup>.

**Eksempel 1:** *Udlejer fremsender en lejekontrakt til underskrivelse (tilbud) pr. post d. 1/1. Brevet kommer frem til lejers postkasse d. 5/1. Udlejer opdager en fejl i kontrakten og sender en tilbagekaldelse pr. e-mail d. 2/1, som kommer frem i lejeren e-mail indbakke straks efter, at den er sendt. I dette tilfælde må udlejeren gerne tilbagekalde sit tilbud, fordi tilbagekaldelsen kommer frem inden tilbuddet kommer til lejeren kundskab.*

88 Jf. Aftalelovens § 7.

89 Aftalelovens ordlyd er ”kommet til kundskab”, men betydningen er den samme jf. (Andersen & Madsen, Aftaler og Mellemmænd, 2017), s. 39.

90 (Andersen & Madsen, Aftaler og Mellemmænd, 2017) s. 41. Denne nævner ligeledes AFTL § 39, stk. 2, men denne må siges at være uden betydning for dette retsområde, både i forhold til sædvane i branchen, og som følge af at udlejeren oftest er den stærke part i retsforholdet.

**Eksempel 2:** Udlejer fremsender en lejekontrakt til underskrivelse (tilbud) pr. post d. 1/1. Han opdager en fejl i kontrakten og fremsender en ny kontrakt pr. post d. 2/1. Det første brev kommer frem d. 5/1, og tilbagekaldelsen kommer frem d. 6/1. Lejer er på ferie og tømmer først sin postkasse d. 10/1, hvor han ser begge breve for første gang. I dette tilfælde kan udlejer godt tilbagekalde. Tilbagekaldelsen kom frem (d. 6/1), inden postkassen blev tømt, og kom til lejers kundskab (d. 10/1.) Udlejer vil dog skulle løfte bevisbyrden for, at det første brev ikke var kommet til lejers kundskab inden tilbagekaldelsen.

**Eksempel 3:** Udlejer fremsender en lejekontrakt på mail d. 1/1 klokken 12.00, og denne læses af lejer umiddelbart derefter. Udlejer indser, at han har glemt nogle oplysninger i kontrakten og sender 5 minutter senere en anden udgave af kontrakten til den kommende lejer. Denne tilbagekaldelse er for sen, da lejer læste den første mail klokken 12:00. Lejer har derfor muligheden for at acceptere det først fremsendte tilbud.

### Udlejer kan bestemme, hvornår en aftale skal accepteres for at gælde

I de fleste aftaler fremsender udlejer en besked om, at kontrakten skal underskrives (accepteres) og indskud skal være overført inden en bestemt dato – ellers bortfalder aftalen. Dette er fuldt lovligt, og det er tilbudsgiveren, der suverænt bestemmer fristen.<sup>91</sup> Hvis en udlejer eksempelvis bruger vendingen ”inden 5 dage fra dato”, regnes fristen således, at man tager kontraktens datering og lægger 5 dage til<sup>92</sup>.

*Hvis fx brevet er dateret d. 1. januar, og udlejer kræver svar ”inden 5 dage”, skal accepten komme frem til udlejer senest d. 6. januar.*

I de tilfælde, hvor der ikke er angivet en acceptfrist, er det vanskeligere at sige, hvornår accepten skal være fremme. Dette beror på en samlet vurdering af parternes rimelige forventninger. Der kan ikke forventes svar fra dag til dag, men hvis lejeforholdet starter (eller indskud skal betales) kort tid efter fremsendelsen af tilbuddet, må nogle ganske få dage anses som den seneste rimelige frist for accept af aftalen.

91 (Andersen & Madsen, Aftaler og Mellemmænd, 2017), s. 39.

92 (Andersen & Madsen, Aftaler og Mellemmænd, 2017), s. 56, der dog bruger eksemplerne ”inden 3 dage” og ”inden 8 dage”.



*Eksempel: Hvis udlejer fremsender en kontrakt d. 25/1 med overtagelse d. 1/2, kan accept senest ske på overtagelsestidspunktet (d.1/2.), og muligvis skal det endda ske før.*

Det er vanskeligt at sige noget generelt om, præcis hvor lang betænkningstid parterne har, men i retspraksis har Østre Landsret udtalt, at en accept fremsendt 19 dage efter fremsendelse af tilbuddet, er for sent<sup>93</sup>.

### **Hvis aftalen skal forhandles, gives der nye tilbud**

Hvis parterne har haft en decideret forhandling om aftalen, gælder aftalen først, når parterne er enige om at binde sig til kontrakten. Hvis lejereren eksempelvis får kontrakten, men ikke vil acceptere nogle af vilkårene – eller vil have tilføjet nye vilkår – er det lejeren, der har lavet et nyt tilbud, som udlejereren så må vurdere, om han/hun vil acceptere.

## **Mundtlige lejeaftaler**

Mundtlige lejeaftaler er lige så gyldige som skriftlige aftaler. Ofte er det ikke vanskeligt at dokumentere, at der foreligger en mundtlig (evt. stiltiende) lejeaftale, hvis lejeren blot kan dokumentere at have betalt leje, og i øvrigt har (eller har haft) adgang til lejemålet<sup>94</sup>.

### **Hvad har parterne aftalt i mundtlige aftaler?**

Lige som ved skriftlige aftaler regner man generelt med, at lejeaftalen er indgået på lejelovens sædvanlige vilkår<sup>95</sup>. Dette kan dog fraviges, hvis parterne udtrykkeligt har aftalt andet. Spørgsmålet er herefter, hvordan man så afgør, om en mundtlig aftale ”udtrykkeligt” har fraveget lejelovens bestemmelser. Det kan fx handle om, at parterne mundtligt har aftalt, at ”vi er enige om, at lejeaftalen er begrænset til to år”. Dette giver ikke problemer, hvis der er tale om 1) en fravigelig regel, og 2) at parterne er enige.

93 Jf. TBB1999.329, der dog angår erhvervsleje forhold.

94 Det er dog ikke tilstrækkeligt blot at overføre et indskud, uden at der er en endelig aftale imellem parterne, se TBB2004.201Ø.

95 LL § 4, stk. 3.

Men der kan opstå problemer, hvis parterne ikke er enige eller ikke kan huske, hvad der er aftalt. I så fald, skal den part, der mener, at der er aftalt noget ud over de almindelige regler, løfte bevisbyrden<sup>96</sup>.

### **Kan en efterfølgende mundtlig aftale blive en del af lejeaftalen?**

Ikke al kommunikation mellem lejer og udlejer foregår på skrift. Ofte kan det meste klares ved, at man fx taler med varmemesteren eller administrationen og bliver enige om en aftale.

Hvis varmemesteren fx tilbyder samme lejer opbevaringsrum ud over det, der er nævnt i kontrakten, kan man stille spørgsmålet: Er det nu blevet en del af lejeaftalen (der derfor ikke uden videre kan opsiges), eller er det en sær aftale, der frit kan opsiges uafhængigt af lejeaftalen?

Bedømmelsen vil altid bero på en konkret vurdering af, hvad der præcis er aftalt. Er der tale om en enkeltstående tilladelse<sup>97</sup>, som udløber eller er givet ”indtil videre”, eller har hensigten med aftalen været at tilføje et vilkår til lejekontrakten?

I ovenstående eksempel vil svaret nok afhænge af, om lejerne fik en lejestigning, eller fik særlige grunde til at mene, at der var tale om en permanent ordning. Oftest ses et opbevaringsrum som et accessorium/tilbehør til boligen, og normalt er ejendomme opført, så hver bolig kan have ét opbevaringsrum. Der er derfor formentligt blot tale om en foreløbig tilladelse<sup>98</sup>.

### **Hvad skal der til for at dokumentere en mundtlig aftale?**

For at dokumentere en mundtlig aftale kræves normalt blot, at lederen har fået rådighed over lejemålet, og at udlejer har modtaget leje. Så hvis lederen kan bevise, at lejen er betalt, og at han har fået retten (nøglen) til at bruge lejemålet, er dette tilstrækkeligt bevis for, at der er indgået en lejeaftale<sup>99</sup>. En sådan aftale vil

96 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 71, samt (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) s. 125.

97 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 62.

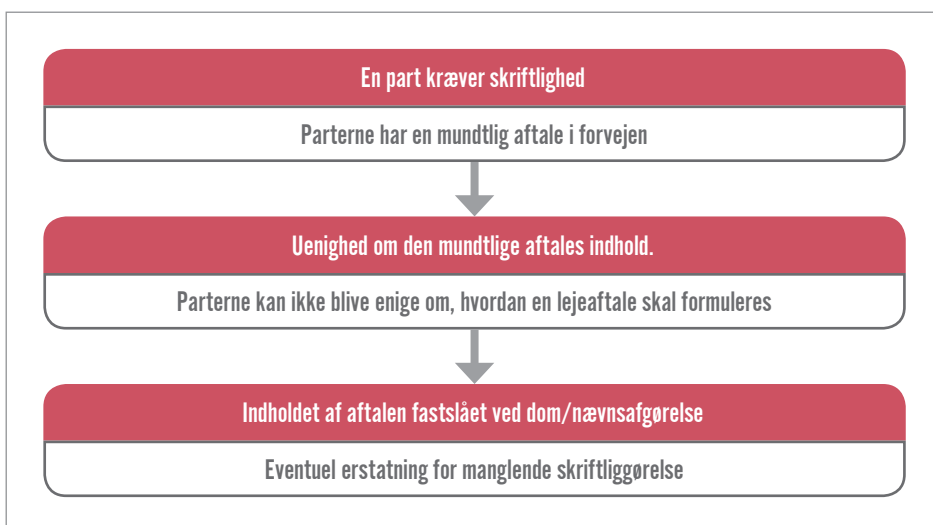
98 Se også 2014.3499 H (omtalt i afsnittet ”Restriktiv fortolkning af, hvad der er en del af lejeaftalen” s. 32).

99 Dette gælder naturligvis ikke, hvis udlejer afviser at modtage beløbet, da lederen ikke kan ”besætte sig” til at opnå lejerstatus.

skulle fortolkes og udfyldes efter principperne i afsnittet ”Fortolkning” på side 69, og derfor er man normalt omfattet af lejelovens almindelige regler<sup>100</sup>.

### Krav om at en mundtlig aftale bliver skriftlig

En af parterne kan kræve at få gjort en mundtlig aftale skriftlig. Dette er typisk relevant, hvis lejeren skal dokumentere sin bopæl overfor en offentlig myndighed (eksempelvis hvis man skal søge boligstøtte<sup>101</sup>). Nægter en af parterne at lave en skriftlig kontrakt, kan den anden part kræve erstatning (se afsnit *Hvis en part nægter at lave en skriftlig aftale* s. 44). Og hvis man er uenig om, hvad man aftalte mundtligt og nu skal skrive i kontrakten, må eventuelt nævnen, men oftest domstole, i sidste ende afgøre spørgsmålet<sup>102</sup>.



100 En del udlejere lider af den vildfarelse, at det er nemmere at komme af med en lejer, hvis man ikke har en kontrakt. Hvis lejer kan anskueliggøre, at han har betalt leje, så er det dog det modsatte, der er tilfældet. Det skyldes, at lejeren som udgangspunkt er godt beskyttet mod opsigelse, og muligheden for at aftale forringede aftalevilkår er forpasset ved mundtlige kontrakter (hvis det ikke aftales som en del af den mundtlige aftale).

101 Dette er dog ikke et lovkrav se Vi Lejere 02/2018 s. 3 ”Kan jeg få boligstøtte selvom jeg ikke har nogen kontrakt?” af Jakob Møldrup-Lakjer.

102 (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) s. 126.

## Fordelen ved skriftlige lejeaftaler

Langt de fleste lejeaftaler er skriftlige. Dette er en fordel for begge parter af flere årsager: Dels er det naturligvis nemmere at huske/bevise, hvad der er aftalt, dels kan det være en stor fordel at have aftalen på skrift, hvis man får behov for at dokumentere lejeforholdet overfor andre, eksempelvis det offentlige, et huslejenævn eller en ny ejer af ejendommen.

### Hvis en part nægter at lave en skriftlig aftale

Hvis en part skulle nægte at lave en aftale på skrift, mener visse juridiske forfattere<sup>103</sup>, at det er misligholdelse, hvilket vil medføre, at den forurettede part (oftest lejeren) kan få ret til erstatning for det tab, han evt. har lidt, og i de fleste tilfælde også har ret til at hæve kontrakten. Andre forfattere går ikke helt så langt og konstaterer blot, at lejeloven ikke indeholder sanktioner<sup>104105</sup>. Dette bør dog ikke have den store betydning, da de almindelige regler for misligholdelse, erstatning etc. gælder sideløbende med lejelovens særlige regler om erstatning<sup>106</sup>.

Det faktum, at erstatningsreglerne står i lejeloven, medfører blot, at de almindelige regler om ansvar kan være ændret, så der i visse tilfælde<sup>107</sup> kan kræves erstatning, uanset hvordan udlejer har handlet (objektivt ansvarsgrundlag)<sup>108</sup>.

Det samme gælder, hvis udlejer nægter at bekræfte lejers flytning af folkeregistreradresse til det lejede (hvilket af og til sker ved ulovlig fremleje).

---

103 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 61.

104 (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) s. 125.

105 Disse synspunkter kan muligvis forenes, ift. spørgsmålet om erstatning, men ikke i forhold til muligheden for ophævelse, der behandles udtømmende i LL § 93, stk. 1.

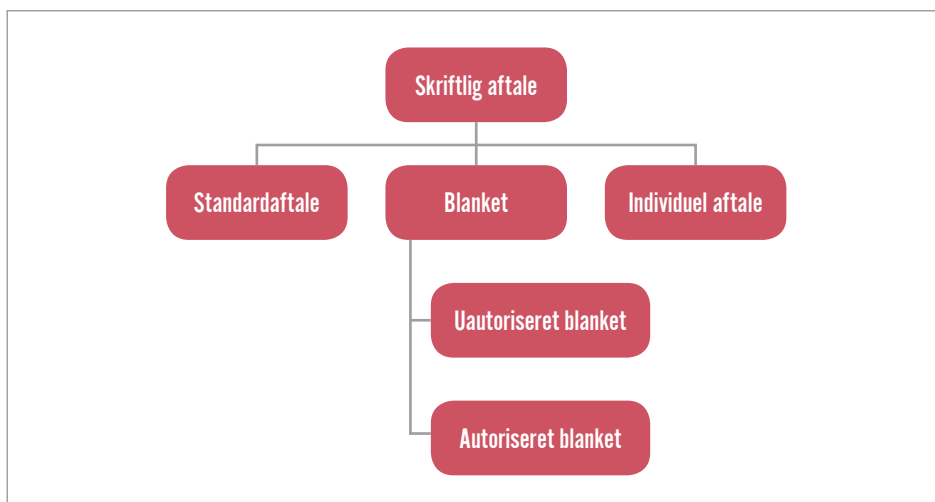
106 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 104, 718-719.

107 LL § 15.

108 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 100.

## Der findes flere typer af lejeaftaler

Man skelner mellem forskellige typer aftaler, der alle bliver gennemgået nedenfor: Næmlig autoriserede blanketter<sup>109/110</sup>, uautoriserede blanketter, standardaftaler og individuelle aftaler:



109 Jf. LL§ 5: ”Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.

Stk. 2. Ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af udlændinge-, integrations- og boligministeren. Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige. Udlændinge-, integrations- og boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 gælder også for andre skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede.”

110 Se (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) s. 137-148, for en uddybende gennemgang.



## Blanketter/blanketlignende kontrakter

Først er det vigtigt at definere ordet "blanket" i juridisk forstand:

Ordet "blanket" bruges nemlig ikke meget i nutidssprog, og ordvalget går tilbage til den første lejelov<sup>111</sup>.

En blanket betyder i denne sammenhæng *"formularer eller lignende, der indeholder ensartede regler og anvendes ved indgåelse af flere aftaler, så vilkårene er ens"*

111 Lov nr. 54 af 23. marts 1937 (historisk) § 5: *Udfærdiges Aftalen ved Benyttelse af trykt eller paa anden mekanisk Maade fremstillet blanket, skal det tydeligt angives, paa hvilke Punkter der tillægges Lejeren mindre vidtgående Rettigheder eller paalægges ham mere vidtgående Forpligtelser end angivet i nærværende Lov. Stk. 2. Vedtagelser, der er i strid med Bestemmelserne i Stk.1, er ugyldige.*

*for flere lejemål, og bringes i anvendelse over for den enkelte lejer ved udfyldning af lejeaftalen med angivelse af lejerens navn og de fornødne oplysninger til identifikation af det lejede*<sup>112</sup>.

En blanket er med andre ord det samme som en formular, der skal opfylde to kriterier:

1. Den skal benyttes gentagne gange, og
2. Den skal fremtræde som standardiseret.<sup>113</sup>

Dette er skrevet i 1969, altså før det var muligt at have elektroniske lejekontrakter, som parterne nemt kunne redigere i. Tidligere var det nemmere at se, hvad der var en blanket, og hvad der ikke var, fordi man skulle købe en autoriseret kontrakt hos boghandleren, som man derefter udfyldte med pen eller skrivemaskine. Nu er grænsen mere flydende, og en blanket kan i dag defineres ved, at man fx bruger det samme Word-dokument til flere forskellige lejere i samme ejendom.

### Hvornår er noget "gentagne gange"?

Ved gentagne gange må forstås mere end én gang. Efter loven omfattes lejeaftaler, der har "ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom". Reglen gælder således ikke ved leje af et parcelhus, og selv om der står "for flere lejere i samme ejendom", behøver der teknisk set ikke være tale om samme ejer af de lejligheder i samme bygning, der sammenlignes med<sup>114</sup>.

### Hvornår opfatter lejeren vilkår som standardiserede?

Både retspraksis<sup>115</sup> og litteraturen<sup>116</sup> har fastlagt, hvad der kan forstås som standardiseret. Det er som med så meget andet i fortolkning af lejekontrakter en konkret vurdering.

---

112 Jf. lejelovscirkulære nr. 18 af 14.2.1967, afsnit 4.

113 Se 1979 lovens bemærkninger (LFF1978-1979.1.141) afsnit "til § 5": "For at tydeliggøre lovens hensigt er der indsat et nyt stk., hvorefter reglerne om autorisation finder anvendelse på enhver lejeaftale, der benyttes gentagne gange, når den fremtræder som standardiseret."

114 Jf. LL § 5, stk. 3. Dette kan være særligt relevant i ejerlejligheder.

115 Se blandt andet U.2014.2022 H og (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 63f.

116 Se bl.a. (Grubbe, Typeformularer og blanketter i boliglejemål TBB2016.186).

Det betyder, at der ikke er en fast opskrift på, hvornår noget fremstår standardiseret, men at der i stedet er lodder i vægtskålen, som kan medføre, at vurderingen tipper den ene eller den anden vej.

I de fleste forbrugeraftaler er det almindeligt kendt, at forbrugeren (lejereren) ikke læser vilkårene tilstrækkeligt grundigt igennem<sup>117</sup>, og accepterer disse vilkår uden videre. Dette kan ses tilbage fra betænkningen i 1934<sup>118</sup>. Og netop fordi denne adfærd er almindelig, har lovgiverne fundet det fornuftigt at lave et sikkerhedsnet under forbrugerne, således at vi ikke bindes af vilkår, vi aldrig har læst – eller har accepteret, fordi vi har troet, at vi ikke kunne ændre dem. Jeg behandler forbrugerretten i flere detaljer senere i denne bog.<sup>119</sup>

### Ting der taler for, at et vilkår kan opfattes som standardiseret<sup>120</sup>

1. Lejeaftalen ikke har været genstand for forhandling.
2. Der er meget få individuelle vilkår (som kun gælder for netop denne kontrakt – eksempelvis adresse, lejerens navn etc.), som adskiller sig fra, hvad man skulle have udfyldt, hvis man brugte en autoriseret blanket.
3. Lejeaftalen indeholder vilkår uden relevans for det konkrete lejemål.
4. Lejeaftalen er ikke udarbejdet individuelt til lejemålet.

117 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 63f.

118 (Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934.)s. 7.

119 Se "Aftalelovens § 38 b – beskyttelse af "forbrugeren"/lejereren" s. 48.

120 Samtlige eksempler er hentet fra Højesterets begrundelse i U.2014.2022 H: "Lejekontraktens bestemmelser består hovedsageligt af vilkår, som er fælles for flere lejere i ejendommen og dermed er standard for udlejer. Har lejereren overtaget lejemålet som nyistandsat, er det et standardvilkår, at lejereren skal bekoste nyistandsættelse ved fraflytning. De individuelt udarbejdede vilkår er i alt væsentligt begrænset til vilkår, der også skulle have været indføjet individuelt, hvis der havde været anvendt en blanket. Der har ikke været forhandling mellem parterne om vilkårene. Endvidere er der enkelte bestemmelser, som er uden relevans for lejemålet. Efter en helhedsvurdering fremtræder lejekontrakten således ikke som udarbejdet individuelt for det pågældende lejemål, men på en sådan måde, at L måtte opfatte lejevilkårene som standardiserede, jf. lejelovens § 5, stk. 3".



### Ting der taler for, at lejeaftalens vilkår kan opfattes som individuelt tilpasset:

1. Individuelle bestemmelser er indskrevet i aftalen – altså en række bestemmelser om faktuelle forhold, som kun er gældende for lejer<sup>121</sup>
2. Vilkårene har været genstand for forhandling. Der har fx været fremsendt et udkast til lejekontrakt, som lejeren har haft en reel mulighed for at ændre.
3. Benævnelsen af netop det konkrete lejemål og den konkrete lejer i kontraktens vilkår. Hvis lejer fx er en kvinde, bør der ikke stå ”han” om lejeren.<sup>122</sup>

Ved den juridiske bedømmelse af, om noget forekommer standardiseret eller ej, gælder den samme vurdering, som ved andre forbrugeraftaler – det er de samme hensyn der varetages: Tænk på det, som hvis du skal læse nye handelsbetingelser igennem på en hjemmeside, hvor ændringer også skal være så fremhævede, at du lægger mærke til dem.

## DE FIRE TYPER SKRIFTLIGE AFTALER:

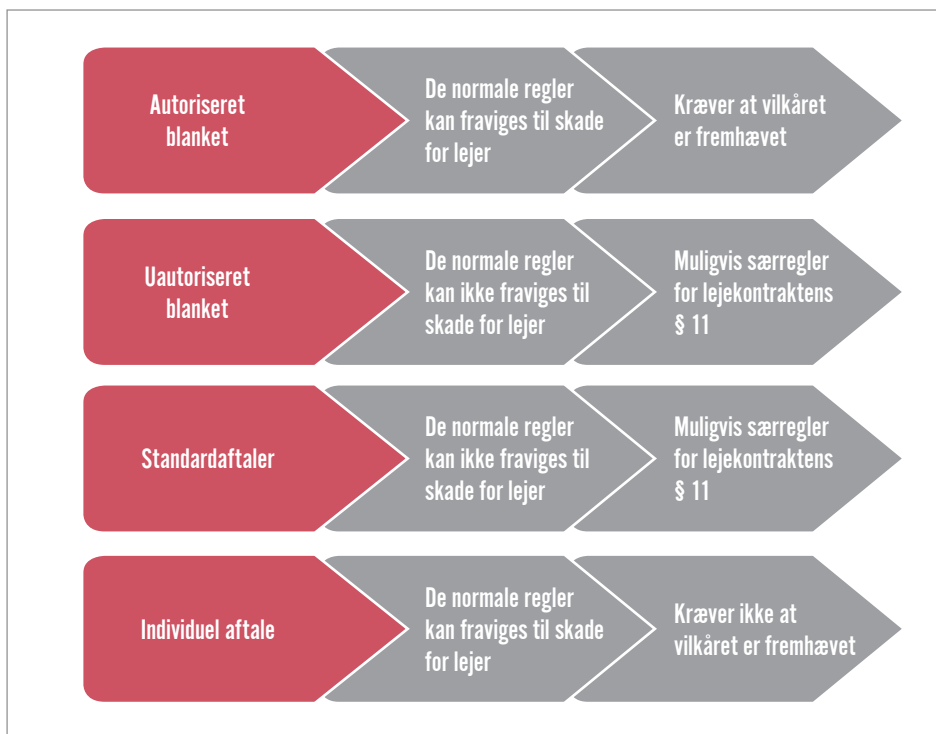
Når man kigger på skriftlige lejeaftaler er der fire kategorier, man skelner imellem. Det er vigtigt at skelne, da der er forskellige regler for, hvad der må anføres i de forskellige kontraktkategorier:

På næste side er en kort sammenfatning af, hvad der er tilladt for de forskellige aftaler. De er uddybet i hvert sit afsnit i, hvad jeg har kaldt ”den sikre vej” og ”den usikre vej 1-3”. Hvis parterne har valgt en af de usikre veje, er det særligt gyldigheden af de vilkår, der stiller lejeren ringere end de normale regler, der kan bortfalde. Det er derfor primært en risiko for udlejeren, hvis han ikke bruger en autoriseret blanket.

---

121 Se (Grubbe, Typeformularer og blanketter i boliglejemål TBB2016.186) afsnit 3.1: ”*Det forhold, at aftalen fremtrådte med individuelle bestemmelser indarbejdet både i henseende til indhold og form, og at den indeholdt en række bestemmelser om faktuelle forhold, som kun var gældende for L, må efter min opfattelse veje tungt.*”

122 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 64-65, der nævner eksempler på godkendte fravigelser (henset til tilpasning af lejekontrakten).



### Den sikre vej: Autoriserede blanketter

Langt de fleste lejeaftaler indgås på en såkaldt ”typeformular A, 9. udgave”, som er udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (i dag erstattet af Ministeriet for Transport, Bygninger og Boliger). Dette er fornuftigt, da ens kontrakter så kan fortolkes ens hos domstolene<sup>123</sup>, så man undgår usikkerhed i form af fortolkningsstvul. Dog skal vilkår, der afviger fra den normale beskyttelse af lejerens, være fremhævet.

I det senere kapitel om kontrakter tager jeg udgangspunkt i typeformular A, 9. udgave.

<sup>123</sup> (Kier) afsnit 2.1 ”generelt om fortolknings- og udfyldningsregler”: ”Ensartede vilkår bør så vidt muligt fortolkes og tillægges ens retsvirkninger.”

Tidligere købte man den relevante formular i en boghandel og udfyldte den på skrivemaskine, men med den teknologiske udvikling er det ikke længere helt så enkelt at se, om en lejekontrakt (typeformular) er ændret i forhold til den formular, der er godkendt af ministeriet<sup>124</sup>.

I dag kan den korrekte typeformular downloades fra ministeriets hjemmeside og udfyldes elektronisk felt for felt. På den måde er det forholdsvist enkelt at udfylde kontrakten.

Der kan dog hurtigt opstå problemer, hvis man via et tekstbehandlingsprogram ændrer i formularens fortrykte bestemmelser.

Det fremgår af bekendtgørelsen om typeformular A, 9. udgave, at man som udgangspunkt skal benytte præcis den typeformular, ministeriet har bekendtgjort, hvis den skal være autoriseret<sup>125</sup>.

Det er dog tilladt at lave følgende ændringer, uden at dette medfører, at blanketten bliver uautoriseret:

*”Mindre fravigelser fra denne [den autoriserede typeformulars]udformning, som ikke har betydning for blankettens indhold<sup>126</sup>, så længe sidestørrelsen stadigvæk er A4, og sideantallet for hhv. kontrakten og vejledningen ikke er fraveget<sup>127</sup>.”*

Desuden bliver det accepteret, hvis man indsætter logo på forsiden. I bekendtgørelsens bilag 2 er der meget nøjagtig anvisninger på, hvordan det skal/må gøres<sup>128</sup>.

Det står dog helt fast<sup>129</sup>, at blankettens fortrykte indhold ikke må ændres. Selv små ændringer i standardteksten medfører, at blanketten ikke længere er autoriseret.

124 Jf. U.1980.1063 V. Der angik en fotokopieret lejekontrakt. Det krævede ikke særskilt autorisation at benytte en fotokopieret lejekontrakt (hvor der i originalen var tilføjet noget maskinskrift).

125 Bekendtgørelse 2015-06-15 nr. 790 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, § 1.

126 Jf. Bekendtgørelse 2015-06-15 nr. 790 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, § 3, stk. 2, 2. pkt.

127 Jf. Bekendtgørelse 2015-06-15 nr. 790 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, § 3, stk. 2, sidste pkt.

128 Logoet skal ”anbringes på blankettens forside i øverste venstre hjørne indenfor de i vejledning om udformning af standardblanketten (bilag 2) anførte markeringer”, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 3.

129 Se både i ovennævnte bekendtgørelse og U.2014.2370 H.

De autoriserede blanketter har ændret sig i tidens løb, men hvis man brugte en blanket, der var autoriseret den dag, aftalen blev indgået, gælder den stadigvæk<sup>130</sup>, selv om det måske er mange år siden, den blev skrevet.

### Når lovens almindelige regler er fraveget i autoriserede kontrakter:



Hvis parterne ønsker at fravige lejelovens rimelige og deklatoriske regler i autoriserede blanketter, SKAL det gøres i § 11 – (Læs mere om dette på side 194 i Kapitel 17: § 11 “Særlige vilkår – Den vigtigste del af kontrakten”) – eller de steder hvor de fortrykte bestemmelser giver mulighed for det (disse er markeret med fed i kontrakten), fx ved aftaler om at lejer overtager den indvendige vedligeholdelsespligt<sup>131</sup>.

Der er dog en række faldgruber:

- Vilkår i denne del af typeformularen kan dog fortolkes som individuelle vilkår<sup>132</sup> og dermed ikke en del af blanketten.
- Det er vigtigt at understrege, at disse tillæg kan risikere at blive opfattet som standardaftaler, særligt hvis mange lejere har tillæg til deres kontrakter med de samme vilkår.

130 Der er blevet stillet spørgsmålstegn ved, om autoriserede blanketter mistede deres autorisation, når der kommer en ny versioner. Som retstilstanden er nu, så kan kun i en kort overgangsperiode benytte tidligere autoriserede lejeaftaler ved indgåelsen af nye lejeaftaler jf. (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 68, men autorisationen for disse udløber på en dato fastsat i bekendtgørelsen om den ny typeformular.

131 Se ”Fordelingen af vedligeholdelsespligten” s. 120

132 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 67.

- Hvis vilkårene for lejerne i en ejendom ikke er ens, men ”mere byrdefulde” kan dette betyde, at vilkårene er ugyldige.

Hvis parterne bruger en anden løsning end autoriserede blanketter, kan man risikere, at kontrakten bliver erklæret ugyldig – se mere nedenfor:

### Den usikre vej nr. 1: Uautoriserede blanketter

Hvis parterne enten med eller uden deres gode vilje ikke har brugt den autoriserede standardblanket, der gjaldt på det tidspunkt, hvor aftalen blev underskrevet, kan det have betydning for aftalevilkårenes gyldighed.

Typiske eksempler på problematiske blanketter er:

1. Forældede blanketter, altså de tidligere typeformularer, der ikke var autoriserede på indgåelsestidspunktet.
2. Autoriserede blanketter, der er blevet ændret indholdsmæssigt. (Eksempelvis en blanket, som er blevet ændret i et tekstbehandlingsprogram<sup>133</sup>). Hvis man bruger sådanne blanketter, må vilkårene ikke afvige fra reglerne i lejeloven.

**Eksempel:** På en forældet blanket aftales det, at lejer har den udvendige vedligeholdelse. Dette vilkår fraviger de almindelige regler<sup>134</sup>, hvor udlejer normalt har den udvendige vedligeholdelsespligt. Derfor er vilkåret ikke gyldigt, og lejer slipper for pligten til at vedligeholde lejemålet udvendigt.

133 Se bl.a. BEK nr 790 af 15/06/2015 Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler: §3, stk. 2: ”Udarbejdes blanketten i overensstemmelse med denne bekendtgørelses bilag 2, anses blanketten for identisk med typeformular A, 9. udgave, af 1. juli 2015, med hensyn til opstilling. Mindre fravigelser fra denne udformning, som ikke har betydning for blankettens indhold, medfører ikke, at autorisationen bortfalder. Sidestørrelse skal dog være A4, og sideantal for hhv. kontrakten og vejledningen må ikke fraviges.”

134 Jf. LL § 19, stk. 1. (NB. Husk at der er yderligere begrænsninger for ejendomme med omkostningsbestemt husleje, jf. LL § 24, stk. 2)..

Den juridiske konsekvens af at benytte en uautoriseret blanket er, at det er de almindelige (deklaratoriske) vilkår, der gælder<sup>135136</sup>. Dette gælder, uanset om vilkåret er fremhævet eller ej<sup>137</sup>

En typeformular bliver ikke gyldig af, at den tidligere har været autoriseret – den skal altid være autoriseret på aftalens indgåelsestidspunkt.<sup>138139</sup>

### Særligt om § 11 i uautoriserede blanketter

Det er omdiskuteret, hvilken status særlige vilkår har, hvis de fremgår som ”særlige vilkår” i en uautoriseret typeformular, og dermed om vilkåret falder bort.

Højesteret<sup>140</sup> har fastslået, at udgangspunktet er, at tilføjelser i § 11 er individuelle aftaler. Derfor er der ikke den store forskel på § 11-vilkår i hhv. autoriserede og uautoriserede kontrakter. De bliver begge ved med at gælde som udgangspunkt og skal ikke fremhæves.

Højesteret<sup>141</sup> har ligeledes afgjort, at hvis det i den ændrede uautoriserede blanket ikke er angivet, at § 11 indeholder fravigelser fra lejelovens almindelige regler<sup>142</sup>, bliver disse vilkår automatisk tilsidesat<sup>143</sup>.

Se afsnittet ”Er § 11 egentlig en del af standardblanketten?” på side 204 for en udbydende gennemgang af § 11’s status i kontrakten.

### Den usikre vej nr. 2: Standardaftaler

Når udlejer lejer mere end én bolig ud, og udlejningen sker på nogenlunde ensartede vilkår via standardaftaler (som ikke er autoriserede typeformularer jf. oven-

135 Jf. LL § 5, stk. 2, 2. pkt.: ”Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige”.

136 Forældede blanketter skal behandles, som om de aldrig har været autoriserede, jf. (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 67.

137 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 67f.

138 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 68.

139 Dette er nu sket eksplicit ved Bekendtgørelse 2015-06-15 nr. 790 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 4, stk. 2, hvorefter: ”Bekendtgørelse nr. 780 af 31. august 2001 om regler for udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler ophæves”.

140 U.2015.3294/2 H

141 Jf. U.2014.2370 H.

142 Jf. U.2014.2370 H. Læs også afsnittet ”Er § 11 egentlig en del af standardblanketten?” s. 204

143 Jf. LL § 5, stk. 2.

for), risikerer udlejer at blive mødt med en påstand om, at lejekontrakten kan sammenlignes med en uautoriseret blanket og derfor ikke må fravige lejelovens almindelige regler til skade for lejer.<sup>144</sup>

Lejelovent har særregler ift. hvad der kan kaldes standardaftaler<sup>145</sup>. Men der kan ligeledes skeles til de almindelige regler for aftaler<sup>146</sup>

### Den usikre vej nr. 3: Individuelle aftaler

Individuelle aftaler ses ofte i lejeaftaler, hvor udlejer kun lejer én bolig ud. Det er typisk kortfattede kontrakter, som ikke altid opfylder lejelovens almindelige regler og ofte indeholder særlige vilkår til gavn for udlejeren.

I disse sager er det vanskeligste oftest det at undgå at indgå aftaler, der strider imod ufravigelige lovregler<sup>147</sup>, da ingen af parterne er professionelle.

Denne type af kontrakter er ofte udfordrende at fortolke, da man ikke har en fast struktur og faste sproglige vendinger at tage udgangspunkt i. Derfor bliver kontrakterne i højere grad fortolket efter aftalelovens almindelige regler, og man må fra sag til sag undersøge, præcis hvad parterne mente, den dag kontrakten blev indgået. Individuelle aftaler medfører ofte uklarhed om parternes retsstilling og større usikkerhed, hvis aftalen skal fortolkes ved nævn eller domstol.

Her er det vigtigt at huske på, at den part, der mener, at de almindelige regler er fraveget, skal godtgøre/bevise dette.

Læs mere om fortolkning i kapitel 3 om fortolkning af lejeaftaler.

144 (Birk, Rohde, & Stolt, Lejelovent med kommentarer, 2015) s. 145ff

145 Jf. LL § 5, stk. 3.

146 (Andersen M. B., 2013) afsnit 5.5.a. "Begreb og begrundelse": "En standardaftale er et sæt aftalevilkår, der er udarbejdet forud for en aftaleforhandling og nedfældet i et trykt dokument (en standardformular) med henblik på at skulle aftaleregulere en flerhed af transaktioner af samme art. Standardformularer udarbejdes ofte af erhvervsdrivende for at lette det praktiske arbejde med aftaleindgåelsen. Aftalens ene part får dermed en lang række identiske aftaleforhold med en flerhed af kunder mv."

147 Se afsnittet "De ufravigelige regler: Gælder uanset hvad parterne har aftalt forinden, s. 63

## Aftaler der ikke er nedskrevet i en kontrakt

Det klare udgangspunkt i dansk ret er, at mundtlige lejeaftaler aftaler er ligeså bindende som skriftlige, men at det naturligvis kan være vanskeligt at bevise, hvad der er aftalt.

Hvis udlejer og lejer er enige om, at der er indgået aftale om et særligt vilkår, er vilkåret juridisk gyldigt. Og det gælder, uanset om parterne har en mundtlig lejeaftale, har glemt at notere vilkåret i en skriftlig kontrakt eller har lavet en supplerende aftale, efter at lejeaftalen er indgået.

Dette gælder også for lejeaftaler. Dog gælder nogle få undtagelser, hvor der i loven stilles krav om, at noget skal være anført i lejeaftalen.<sup>148</sup> Sådanne formkrav kan reelt ikke opfyldes med en mundtlig aftale.<sup>149</sup>

Lejeloven anfører endda, at *”En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen”*<sup>150</sup>. Flere forfattere har sagt at denne bestemmelse har meget begrænset betydning<sup>151</sup>, men jeg mener, at bestemmelsen har relevans og må fortolkes efter sin ordlyd.

---

148 Se afsnittet *”Vilkår der skal være anført i de særlige vilkår for at være gyldige”* s. 212

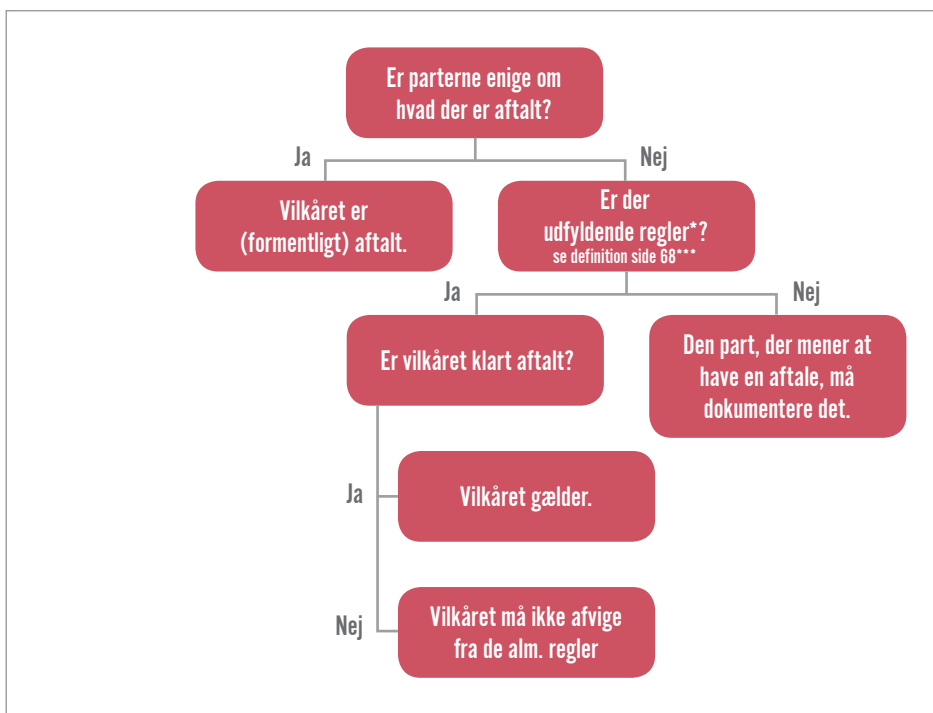
149 Det er f.eks. urealistisk, at udlejer mundtligt oplyser lejeren om, at lejeren bliver afkrævet et højere afkast end sædvanligt, jf. BRL § 9, stk. 2, jf. LL 4, stk. 6, og ordlyden ”skal fremgå” taler ligeledes for, at disse betingelser ikke kan være opfyldes ved mundtlig aftale. Det må derfor have formodningen imod sig, at der er lavet en sådan behørig aftale.

150 LL § 4, stk. 4.

151 Se især (Kier) og (Karnov 2018) note 32. Her anføres, at reglen er i strid med aftalerettens udgangspunkt, hvis den anses som andet end en formodningsregel, således at man i en fortolkning regner med, at parterne indgår en aftale i overensstemmelse med de deklaratoriske regler. Det påpeges desuden, at denne regel også vil ramme lejere, der har aftalt vilkår, der er mere gunstige end de aftalte vilkår. Spørgsmålet er derefter hvorfor lovgiver har fundet det nødvendigt at indføre reglen og formulere den som sket. Det kan ikke antages, at lovgiver laver en overflødig lovbestemmelse, som i øvrigt ville kunne udledes af den øvrige aftaleret. Det er mere nærliggende at tage bestemmelsen for pålydende, således at også enighed om fravigelser fra de deklaratoriske regler kræver, at vilkårene er udtrykkeligt fastsat. Jeg har dog ikke fundet andre forfattere, der deler min opfattelse, og henset til at dette er en håndbog, som ikke bør være kontroversiel, er de fornævnte forfatters opfattelse lagt til grund i det følgende.



## Når lejer og udlejer er enige om, hvad der er aftalt:



Men hvis parterne er uenige om, hvad der er aftalt, kan der opstå større problemer.

Hvis en mundtlig aftale indeholder (lovlige) vilkår, der fraviger lejelovens almindelige regler, er det op til den part, der føler sig forurettet, at bevise, at der er indgået en klar aftale<sup>152</sup>. Det kan være vanskeligt, når aftalen ikke står på skrift, men nogle gange kan det bevises på anden måde – fx ved at parterne i lejeperioden begge hidtil har opført sig, som om de var bundet af det omstridte vilkår.

152 (Kier) s. 9.

Det samme gælder ikke, når der tale om aftaler om brugsretten til noget ud over lejemålet (eksempelvis parkeringspladser), hvor det er den part, der mener at der er indgået en aftale, der har bevisbyrden.<sup>153</sup>

---

153 (Kier) afsnit: 2.2. Lejelovens § 4, stk. 3: ”Reglen vil heller ikke kunne anvendes i en situation, hvor lejelovgivningen slet ikke opstiller en legal formodning (indeholder deklaratoriske regler). Det kunne være tvister om uenighed om brugsrettens omfang, tvister om, hvad det lejede skal anvendes til, eller tvister om retten til at holde husdyr.”



## KAPITEL 3

# FORTOLKNING AF LEJEAFtaler

Få svar på:

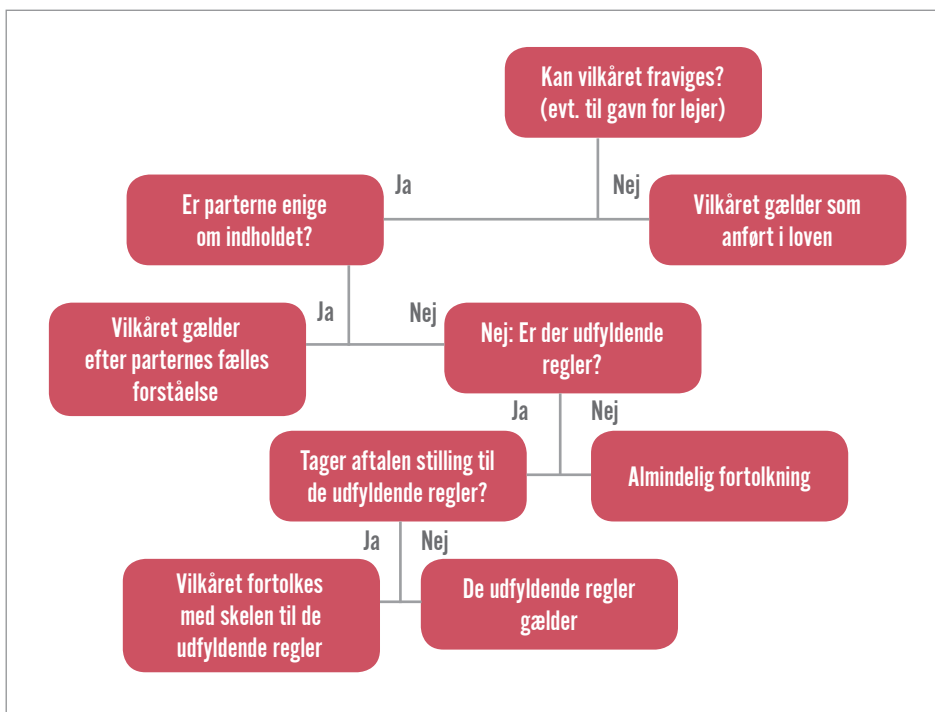
- Hvordan domstole og myndigheder læser et kontraktvilkår.
- Hvilke regler i lejeloven kan fraviges?
- Hvad betyder lejer og udlejers (u)enighed?
- Hvilke forskellige fortolkninger, findes der og hvornår skal de bruges?
- Hvornår er vilkår ”mere byrdefulde” end andre lejerers – og hvad betyder det for lejeaftalen?
- Hvad betyder ejendommstypen for fortolkningen?

# INTRODUKTION TIL FORTOLKNINGEN OG REGLERNE OMKRING LEJEKONTRAKTER

Når parterne har sikret sig, at lejeaftalen er skriftlig og nedskrevet på en gyldig måde, burde alting være i orden.

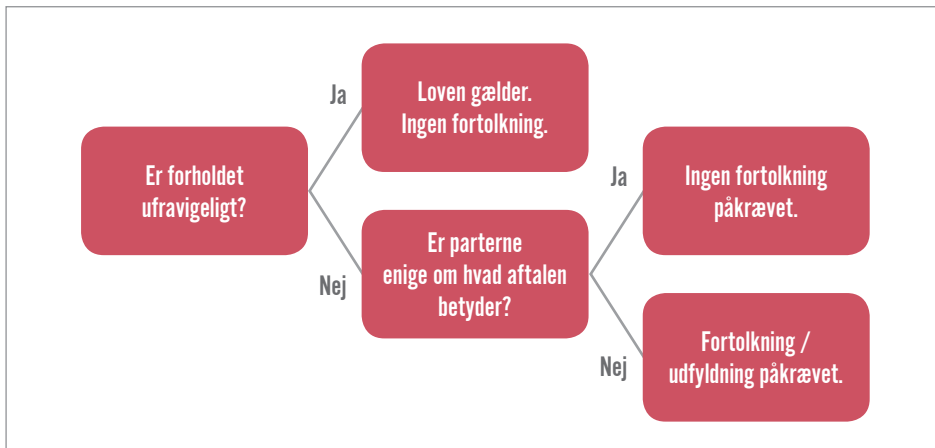
Erfaringerne siger imidlertid, at sådan er det desværre ikke altid. Måske indeholder aftalen vilkår, der ikke må aftales, fordi de er i strid med lejelovens ufravigelige regler; måske er kontrakten formuleret uklart; og måske var parterne ikke enige om, hvordan lejeaftalen skulle forstås, da den blev indgået.

Dette kapitel giver et overblik over, hvordan kontrakten vil blive læst af en myndighed eller en domstol<sup>154</sup>.



154 Dette kapitel omhandler med andre ord den juridiske analyse af kontraktvilkårene.

## Trin 1: Ufravigelige regler – når lejeloven forbyder visse aftaler



Inden man overhovedet når til spørgsmålet om fortolkning, skal man kigge på, om man må fravige lovens almindelige regler for så vidt angår det pågældende punkt.<sup>155</sup>

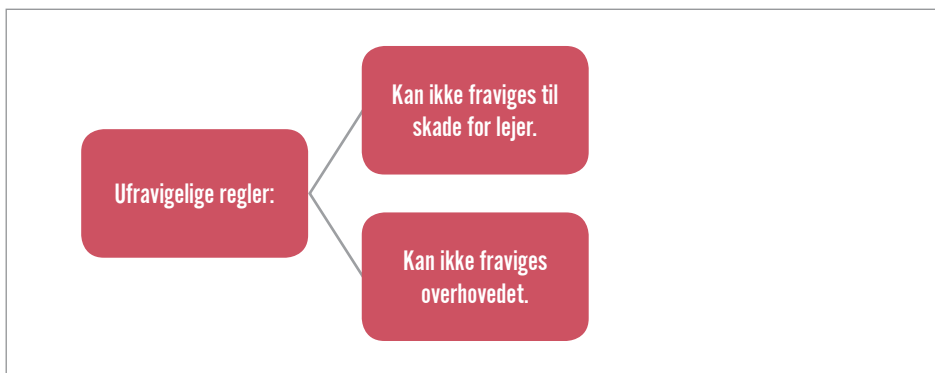
Dette kan naturligvis være vanskeligt for parterne at vide, hvis de ikke er professionelle. Men der er to forskellige former for ufravigelige regler. Nogle kan ikke fraviges overhovedet (præceptive), og andre kan ikke fraviges til skade for lejer (beskyttelsespræceptive). Næsten alle kapitler i lejeloven indeholder ufravigelige regler.<sup>156</sup>

Andre regler kan ikke fraviges af parterne, da de ikke angår aftaleforholdet imellem de to parter, men eksempelvis forholdet imellem myndighed og parten eller alene myndigheden<sup>157</sup>

155 I de fleste af lejelovens kapitler, kan man se fravigeligheden i kapitlets sidste paragraf, men dog ikke i kapitlerne I, X, XVIII A, og XIX.

156 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 78.

157 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015)s. 79-80.



## De ufravigelige regler<sup>158</sup>: Gælder uanset hvad parterne har aftalt forinden

Eksempler på regler, der ikke kan fraviges til skade for lejer:

Reglerne om betaling af husleje (bl.a. frister), huslejens størrelse, udbedring af mangler, lejers ret til at lave sædvanlige installationer, udlejers adgang til boligen (herunder for at lave bygningsarbejder), lejers ret til fortsætte, bytte eller fremleje boligen, reglerne om udlejers opsigelse eller ophævelse samt tilbudspligt.

Eksempler på regler, der ikke kan fraviges (heller ikke til lejers fordel):

Forbrugsregnskaber og reglerne om huslejenævn og boligret (herunder retten til at få sin sag prøvet i huslejenævn eller boligret).

Vær opmærksom på, at nogle af de ufravigelige regler alligevel kan give udlejer mulighed for at modsætte sig, hvis han opfylder *bestemte kriterier*. Dette gælder eksempelvis, hvis udlejer modsætter sig fremleje af hele lejemålet i en ejendom med mindre end 13 lejemål<sup>159</sup>, eller hvis bygningen ikke har kapacitet til, at lejer

158 De fleste ufravigelige bestemmelser kan ikke fraviges til skade for lejer: §§ 8, 18, 24, 31, 35, 46, stk. 2, 53, stk. 1, 57, 68, 92, 99 a og 108.

Andre kan hverken fraviges til skade for lejer eller udlejer: §§ 53, stk. 1, 53 d, 57, 68, 99 a og 108.

159 Jf. LL § 70, stk. 2, litra a.

indsætter en installation – fx hvis ejendommens faldstamme ikke har kapacitet til, at lejerer opsætter en vaskemaskine.

Det er naturligvis ikke gyldigt at fravige ufravigelige lovbestemmelser ”ved aftale” el. lign.<sup>160</sup>

### Særligt om forlig

Det er dog muligt at fravige regler efterfølgende, eksempelvis ved forlig, men ikke for fremtiden<sup>161162</sup>. Dette fremgår i nogle tilfælde direkte af loven<sup>163</sup>, og dette må anses som en hjælp til lejerer<sup>164</sup>

*Eksempel: Reglerne om huslejeafsettelse er ufravigelige, men parterne kan indgå forlig om, at lejer skal have et bestemt beløb tilbage i for meget betalt husleje.*

### Når ugyldige vilkår fjernes

Hvis en aftale indeholder et ufravigeligt vilkår, der strider imod en ufravigelig lovregel, fjernes vilkåret<sup>165</sup>. At et vilkår er ugyldigt medfører ikke, at hele aftalen bortfalder, og en sådan retsvirkning kan heller ikke aftales i lejeaftalen, da det reelt i sig selv ville medføre, at aftalen bortfalder<sup>166</sup>.

Hvis man skulle komme i en situation, hvor man har indgået en aftale med et ugyldigt vilkår på aftaletidspunktet, som lovliggøres i mellemtiden (ved lovændring), er vilkåret stadigvæk ugyldigt, jf. dansk rets almindelige regler<sup>167</sup>.

160 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 78.

161 (Gomard & Kistrup, Civilprocessen, 7. udgave., 2013) s. 587: ”Partsautonomi i processen er naturlig på områder, hvor parterne efter den materielle ret har dispositionsfrihed over sagens genstand. Dispositionsfriheden er særlig stor i tilfælde, hvor et spørgsmål er blevet aktuelt og tvist opstået. Den beskyttede part kan her ofte gyldigt give afkald på de rettigheder, som den præceptive lovregel giver ham. Adskillige præceptive (ufravigelige) lovregler omfatter kun regler om, hvad der skal ske i fremtiden, jfr. f.eks. Forsikringsaftaleloven § 29 (>>forudgående aftale<<). Præceptive regler af denne art gør i almindelighed ikke afvigelse fra forhandlingsprincippet påkrævet”

162 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 79.

163 Se LL § 95, der understreger, at reglerne ikke kan fraviges, så længe udlejerer ikke har opsagt lejerer.

164 Og ikke at man kan slutte modsætningsvist, da det er ”en præcisering” jf. (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 79.

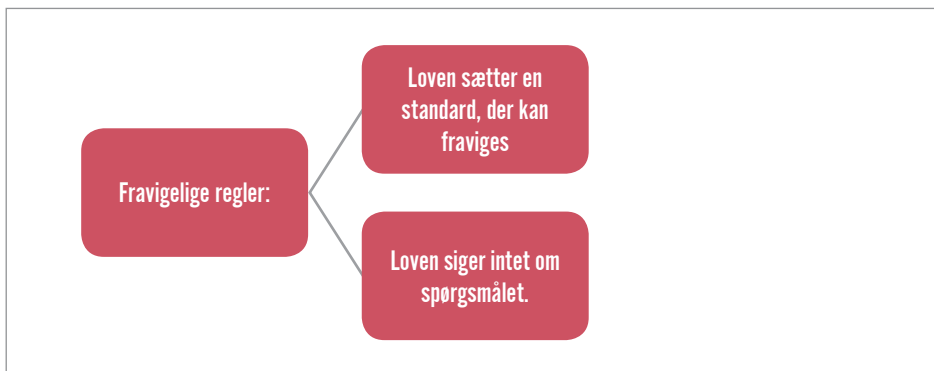
165 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 82.

166 Ibid.

167 Ibid.



Skulle det være muligt at udfylde tomrummet efter et ugyldigt vilkår på flere måder, skeler man til parternes vilje, og ellers er det op til nævn eller domstol at foretage udfyldningen<sup>168</sup>.



## Trin 2: Hvis vilkåret er fravigeligt: Er parterne enige om betydningen af vilkåret?

### Om fravigelige vilkår:

Næsten alle vilkår, som man kan komme ud for i et normalt leje-forhold, har en standardløsning i lejeloven (undtagen fx husdyrhold). Reglerne anviser den standardløsning, som lovgiver synes er den mest rimelige, men som kan fraviges, hvis parterne ønsker det. Ofte ønsker udlejer at fravige disse vilkår til sin egen fordel.

#### Eksempler på vilkår, der er fravigelige:

Fordelingen af lejemålets vedligeholdelsespligt (med få undtagelser), tidsbegrænsning af lejekontrakter (som dog skal være begrundet i udlejers forhold), mulighed for at aftale fri husleje (hvis udlejer i øvrigt opfylder kriterierne).

<sup>168</sup> (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 83.

### Om enighed imellem parterne.

Det siger sig selv, at det ofte kan give vanskeligheder at bevise, hvad parterne præcist har ment med et uklart vilkår. Men hvis parterne er enige om fortolkningen af et fravigeligt vilkår, binder det parterne<sup>169</sup>.

Der skal dog være tale om, at vilkåret afspejler parternes fælles vilje. Og hvis der er tale om en standardaftale, som ikke kan forhandles, kan det være vanskeligt at sige noget om lejers "vilje" ved indgåelsen (uanset at det indføres som standardvilkår, at aftalen er udtryk for lejers vilje).

***Eksempel:** Et kontraktvilkår lydende på "Lejer bekræfter med sin underskrift, at ethvert vilkår skal fortolkes på den for udlejer gunstigste måde" vil ikke blive anset for at udtrykke parternes fælles vilje.*

Omvendt vil det være nemmere at bevise enighed ved vilkår, der er formuleret efter en reel forhandling.

Hvis der er en reel enighed om fortolkningen af en aftale om et fravigeligt vilkår, ender sagen normalt ikke for domstole eller nævn, medmindre en af parterne fortryder sin aftale.

## Trin 3: Hvis der ikke er enighed om betydningen af et vilkår, skal forholdet fortolkes

Når et vilkår skal fortolkes, regner man med, at vilkåret er indgået på lovens almindelige vilkår, med mindre der er faste holdepunkter for andet<sup>170</sup>. Dermed har de almindelige/udfyldende regler stor vægt (hvis der findes en, der dækker situationen).<sup>171</sup>

169 Jf. lejelovens udgangspunkt om aftalefrihed og AFTL § 1.

170 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 69.

171 Der findes vilkår få vilkår, som ikke er eksplicit nævnt i lejeloven, eksempelvis husdyrhold (se afsnit "Husdyrhold: er hund, kat, marsvin og fisk velkomne?" s. 185).

## Hvis der ikke er enighed, må kontrakten fortolkes – hvad betyder det?

I tilfælde, hvor lejer og udlejer er uenige om en huslejekontrakts eksakte indhold, kan huslejenævn og retsinstanser skabe ”en legal formodning for en bestemt løsning”<sup>172</sup> i forhold til de almindelige bevisbyrderegler.

*Hvis der eksempelvis står i lejekontrakten, at ”lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt”, ved fortolkeren, at det generelt betyder, at lejeren har pligt til at male lejemålet, hvidte og tapetsere efter behov – men at lejeren fx ikke skal vedligeholde vandrør eller elektriske installationer (selvom de er inde i boligen). Her kan selve formuleringen af vilkåret virke tvetydigt, men det står fuldstændig fast i retspraksis (og i loven<sup>173</sup>), at vilkåret bliver fortolket på denne måde. Det fremgår endda af lejekontraktens vejledning<sup>174</sup>, hvad der menes. Om indvendig vedligeholdelse se også afsnit ”Hvad betyder indvendig vedligeholdelse?” s. 168.*

## Bevisbyrderegler kan afgøre, hvem der har ret

Til at starte med kan det være fornuftigt at se på, hvem der skal overbevise et nævn eller en domstol om, at man har ret – altså hvem der har bevisbyrden.

En bevisbyrderegel handler om, at den ene part skal anskueliggøre/bevise, at han/hun har ret<sup>175</sup>. Hvis man ikke kan skaffe det nødvendige bevis og dokumentere rigtigheden af synspunktet, kan man ikke argumentere for ens ret ved nævn og domstole, hvilket sædvanligvis resulterer i, at modparten får medhold.

Det normale er, at den part, der ønsker retstilstanden ændret, skal bevise, at han/hun har ret. Det er dog af mindre betydning i huslejenævnsager, da det er næv-

172 (Kier)s. 1, afsnit 2.1.

173 En definition blev indføjet ved 2015-lovændringen (L 2015 310). LL § 21, 2. pkt., lyder: ”Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.”

174 Se typeformularens s. 12, afsnit ”7. Til lejekontraktens § 8: vedligeholdelse”: ”Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.”

175 (Gomard & Kistrup, Civilprocessen, 7. udgave., 2013) s. 663: ”Bevisbyrden påhviler i almindelighed den, som hævder at en kontrakt er indgået, jfr. f.eks. UfR 1978.799 H, UfR 1998.455 H og UfR 2002.1464 H (om bevis for selvskyldnerkaution), eller at en indgået kontrakt senere er indgået, jfr. UfR 1972.393 H (UfR 1972B235), UfR 1973.338 H og UfR 2005.1059 V[...]”

net selv, der skal belyse sagen<sup>176</sup>, og man bruger derfor ikke bevisbyrderegler på samme måde i husleje- og beboerklagenævn som ved domstolene.

Men der er undtagelser til dette i lejeretten.

***Eksempel 1:** Udlejer synes, at lejen er for lav og ønsker en huslejestigning. Hvis udlejeren lader lejen stige og dermed ændrer kontraktens vilkår/retstilstanden, skal han/hun bevise, at den nuværende leje er for lav.*

***Eksempel 2:** En lejer ønsker at få lejen sat ned, fordi han/hun synes, den er for høj. Lejeren indbringer sagen for boligretten for at få lejen sat ned og dermed ændre lejekontraktens vilkår. Derfor er det op til lejeren at bevise, at den nuværende leje er for høj.*

Som nævnt i afsnittet ”Trin 3: Hvis der ikke er enighed om betydningen af et vilkår, skal forholdet fortolkes (på side 66), har man en formodning om, at parterne har indgået en aftale på lejelovens almindelige regler, med mindre der er faste holdpunkter for at mene andet. Det vil altså sige, at det er den part, der ønsker at påvise, at de almindelige regler er fraveget (oftest udlejer), der skal bevise, at det er sket<sup>177</sup>, selv om modparten har startet sagen.

## Hvad betyder ”udfyldende regler”?

Hvis der er uklarhed om en aftale mellem lejer/udlejer, bruger man begrebet ”udfyldning”, som ganske enkelt betyder, at man indsætter lejelovens almindelige vilkår dér, hvor de diskuterede vilkår er uklare<sup>178</sup>. Sagen løses derfor ved, at lejelovens almindelige regler benyttes.

---

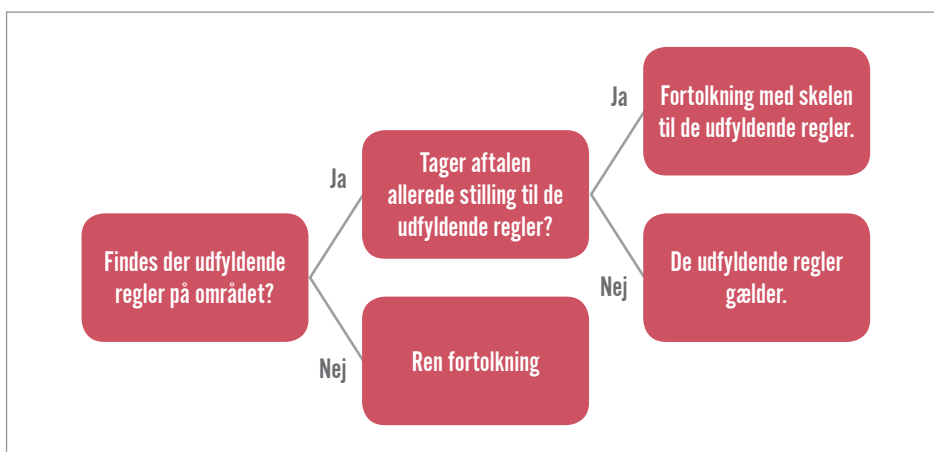
176 Dette kaldes ”officialmaksimen” eller ”officialprincippet”. Denne regel er ikke lovfæstet, men er udtryk for en almindelig retsgrundsætning. (Gammeltoft-Hansen, et al., 2002) s. 447ff.

177 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 72.

178 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 60f.

Man har de udfyldende regler, fordi de afspejler det, som Folketinget mener er den ønskelige og rimelige retstilstand<sup>179</sup> imellem parterne, (hvis de ikke selv har lavet en anden – lovlig – aftale).

Se i nedenstående skema, hvornår man skal bruge lejelovens udfyldende regler<sup>180</sup>.



## Fortolkning

Uanset om der er tale om en ”ren” fortolkning eller en fortolkning med skelen til de udfyldende regler, indeholder dansk aftaleret flere forskellige fortolkningsmetoder.

En juridisk forsker<sup>181</sup> har påpeget, at når man gennemgår retspraksis, afviger retens fortolkninger ofte alt efter, hvilket forhold i lejekontrakten man behandler. Det er muligt, at hun har ret, og det kan måske bruges som argument under en

179 Se bl.a. (Kier) afsnit 2.2. Lejelovens § 4, stk. 3: ”Der er i retspraksis en almindelig tendens til at fortolke en aftales indhold i retning af det sædvanlige og rimelige, og inden for lejeretten har lovgiver i detaljeret omfang fastsat, hvad lovgiver opfatter som sædvanligt og rimeligt. Lejelovgivningen afspejler en nøje fordeling af rettigheder og pligter mellem lejer og udlejer, som er ønsket af lovgiver. Samtidig må lejelovgivningens karakter af en beskyttelseslov også begrunde, at domstolene fortolker vilkår i overensstemmelse med de deklaratoriske regler – også uden lejelovens § 4, stk. 3.”

180 Modellen er lavet på baggrund af (Kier).

181 (Kier) foretager en separat gennemgang af (i) aftaler om brugsrettens omfang [afsnit 3], (ii) aftaler om, hvad det lejede skal anvendes til (formål) [afsnit 4], (iii) aftaler om lejen [afsnit 5], (iv) aftaler om tidsbegrænsning [afsnit 6], (v) aftaler om fordeling af vedligeholdelsespligten [afsnit 7] og (vi) aftaler om husdyr [afsnit 8].

sagsbehandling, men man skal næppe forvente, at domstolene vil afskære sig selv fra andre fortolkningsmuligheder.

I det følgende gennemgår jeg mange af de forskellige fortolkningsmetoder, og de skal ses som lodder i vægtskålen, når retten laver sin afvejning – der er aldrig garanti for udfaldet, uanset hvilken fortolkningsmetode, der bliver brugt<sup>182</sup>.

### Uklarhedsreglen (koncipistreglen)

Denne regel siger, at hvis et vilkår er uklart, skal det fortolkes til ulempe for den, der har skrevet vilkåret (oftest udlejer)<sup>183</sup>. Det kan også betyde, at vilkåret bliver fortolket imod den part, der har haft en sagkyndig rådgiver, hvis modparten ikke har haft en.

Logikken er, at hvis du som udlejer har haft mulighed for at formulere dig så præcist som muligt, bør det ikke gå ud over din lejer, hvis du har skrevet et uklart vilkår. Og hvis du har en rådgiver, bør den sagkyndige vide mere om formulering af præcise vilkår end almindelige borgere.

Denne fortolkningsregel bruges ofte af domstolene<sup>184/185</sup> og er nok den vigtigste fortolkningsregel. Den er især vigtig, når de særlige vilkår, der ikke er en del af standardkontrakten, skal fortolkes<sup>186</sup>.

### Aftalelovens § 38 b – beskyttelse af “forbrugeren”/lejerer

Der gælder særlige regler i såkaldte forbrugeraftaler<sup>187</sup>. Det er aftaler, hvor den ene part skriver under som led i sit erhverv (fx en ejendomsadministrator), mens

---

182 Dette kan forekomme juridisk kontroversielt, at man ikke følger den i øvrigt gode gennemgang af retspraksis, som Susanne Kier har lavet i (Kier). Ikke desto mindre må man erkende, at dommere ofte afgør sagen ud fra, hvad de mener et rimeligt udfald vil være, og benytter den fortolkningsmetode, der er bedst egnet til at opnå det rimelige resultat, fremfor at holde sig stramt til en fortolkningsmetode, der tidligere har været anvendt i en lignende sagstype.

183 (Kier) afsnit 2.3 Uklarhedsreglen, (Andersen M. B., 2013) s. 328.

184 (Kier) afsnit 9, Konklusion.

185 (Andersen L. L., Aftaleloven med kommentarer, 2014), s. 319.

186 (Kier) afsnit 2.3 Uklarhedsreglen.

187 Reglerne, der er indeholdt i aftaleloven, anvendes overalt, hvor forbrugere er involveret, og således også i lejeretten, jf. (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 70. Det samme gælder i øvrigt også alle mulige andre aftaleretlige regler og principper, herunder reglerne om tilbud og accept af lejeaftaler. Se afsnit ”Hvornår er en aftale indgået?” s. 29.

den anden part (lejereren) er almindelig forbruger (lejere af beboelseslejemål er pr. definition ikke erhvervsdrivende i forhold til lejekontrakten)<sup>188</sup>.

Her gælder det, at hvis et vilkår er tvetydigt, skal det fortolkes til fordel for forbrugeren, med mindre det er formuleret som led i en individuel kontraktforhandling<sup>189</sup>. Se også afsnittet ”Særligt om § 11 i uautoriserede blanketter” s. 54, der også berører emnet ift. standardaftaler.

Det er desuden den erhvervsdrivende, der har bevisbyrden for, at vilkåret er individuelt forhandlet. Det er således både en fortolkningsregel og en bevisbyrde-regel.

Reglen om forbrugerbeskyttelse er oftest relevant over for ejendomsadministratorer, der bruger de samme standardformuleringer i kontrakterne. Her det vigtigt at være opmærksom på de særlige regler om ikke at pålægge enkelte lejere mere byrdefulde vilkår end de øvrige lejere<sup>190</sup>

Denne fortolkningsregel må dog ikke bruges imellem private, så hvis udlejer eksempelvis er almindelig lønmodtager og lejer en enkelt bolig ud, vil man ikke kunne bruge denne regel.<sup>191</sup>

---

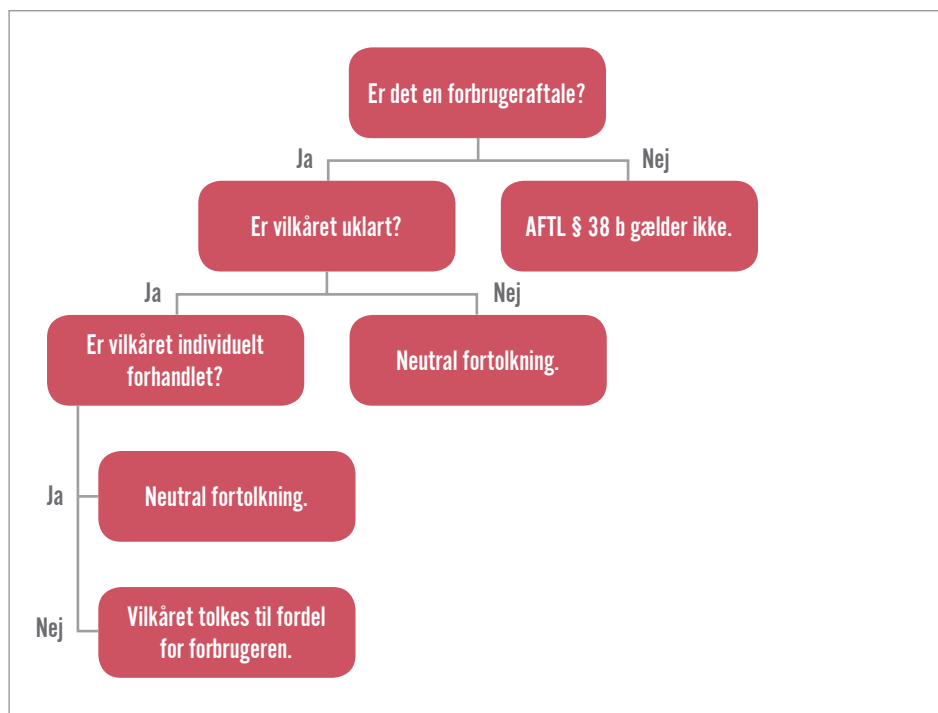
188 Aftalelovens § 38 a, stk. 2.

189 Herved forstås at forbrugeren ingen indflydelse har haft på vilkåret. Jf. (Andersen L. L., Aftaleloven med kommentarer, 2014), s. 320, og (Andersen M. B., 2013) s. 346.

190 Jf. BRL § 5, stk. 9.

191 AFTL § 38 c, modsætningsvist.

Se nedenstående figur om hvornår denne fortolkningsregel kan bruges.



### Minimumsreglen

Hvis et vilkår er uklart og pålægger den ene part en byrde, benyttes minimumsreglen til at sikre, at byrden bliver så lille som muligt for den bebyrdede part.

Denne regel bruges eksempelvis i sager, hvor parterne er uenige om, hvilke vedligeholdelsespligter lejer har påtaget sig i kontrakten<sup>192</sup>. Der kan argumenteres for, at denne almindelige regel også burde gælde i sager om lejens størrelse, men domstolene har været mere tilbageholdende med at bruge fortolkningsreglen her<sup>193</sup>.

192 Formentlig ens med (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 165: ”Man kan dog næppe her [ved indgåelsen af lejeaftaler om parcelhuse] sige, at lejer også har overtageers vedligeholdelsespligt” i de økonomisk meget byrdefulde pligter, såsom pligten til at udskifte væsentlige bygningsdele, herunder vinduer, tag, døre, varmeinstallationer m.v., medmindre andet bevisligt og uden at være aftaleretligt ugyldigt fremgår tilstrækkeligt præcist af aftalegrundlaget”.

193 Se bl.a. T:BB 2006.436 Ø og analysen af denne i (Kier) afsnit 5.1: ”Aftaler om fri markedsfastsættelse”



## Gyldighedsreglen

Ifølge gyldighedsreglen skal en aftale fortolkes, så den ”bør lede frem mod en løsning, der sikrer aftalens oprettelse og sikrer aftalens/transaktionens gennemførelse”.<sup>194</sup>

Denne regel bruges ikke så tit som uklarhedsreglen og minimumsreglen, for selv meget sparsomme aftaler bliver ofte til almindelige lejeaftaler ved hjælp af “udfyldende regler”. Det kan dog ske, at reglen bruges ved fortolkningen af lejekontrakter<sup>195</sup>.

Huskeregler når et vilkår skal læses (ordlydsfortolkning):

- Der anlægges en sædvanlig sproglig forståelse af et vilkår.
- Medmindre andet er anført, antages ord og vendinger at have samme betydning igennem hele teksten.
- Et vilkårs ordlyd skal fortolkes i harmoni og ikke modstrid med øvrige bestemmelser.
- Hvis det er muligt, skal en bestemmelse fortolkes på en måde, der ikke gør den – eller andre dele af teksten – overflødig, ugyldig eller ulovlig.
- Hvis det er muligt, bør hvert ord have betydning. Intet ord skal læses som overflødigt.

<sup>194</sup> (Andersen M. B., 2013) s. 353.

<sup>195</sup> Se (Kier), der nævner at U 2015.3294/2 H måske kan anses som udtryk for gyldighedsreglen. Dette er tvivlsomt, da selve lejeaftalen ville fortsætte, blot uden en fravigelse af boligreguleringslovens regler om lejefastsættelse. Det er mere nærliggende at antage, at sagen er afgjort efter aftalelovens almindelige regler om fejlskrift jf. AFTL § 32. Højesteret siger ikke klart, at man tager hensyn til, at der foreligger en gyldig aftale. I stedet nævnes udtrykkeligt, at henvisningen er ”fejltagtig”, men Højesteret nævner imidlertid ikke ordet fejlskrift: ”Det forhold, at der i lejekontrakten fejltagtigt er henvist til lejelovens § 53, stk. 7 (og ikke stk. 3), indebærer efter Højesterets opfattelse ikke, at parternes aftale om at fravige lejelovens §§ 47-52 er ugyldig.”

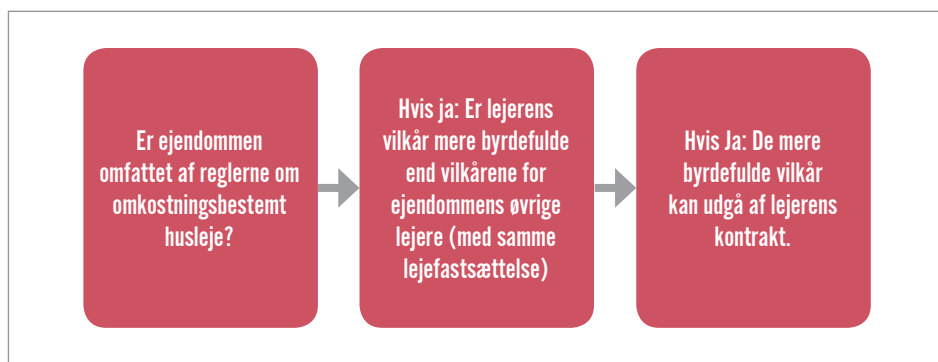
# GENERELLE REGLER OG UDGANGSPUNKTER

## Særligt om fortolkning af standardkontrakter

Udgangspunktet er, at parterne naturligvis skal læse kontrakterne grundigt igennem – uanset om de kun indeholder standardvilkår. Man ønsker ikke at belønne en part for ikke at læse kontrakten igennem, så ved underskrift gælder alle indsatte vilkår, (hvis de er inden for lovens grænser, selvfølgelig).

Undtagelsen er, hvis der er indsat overraskende og/eller bebyrdende vilkår. I sådanne tilfælde har lejeloven en række særregler om fremhævelse se afsnit XX<sup>196</sup>, og der stilles ikke så høje krav til modtageren af kontrakten.

## REGLLEN OM "MERE BYRDEFULDE VILKÅR" – NÅR LEJERNE FORSKELSBEHANDLES I EJENDOMMEN<sup>197</sup>



<sup>196</sup> Lejelovens § 5, stk. 1.

<sup>197</sup> Generelt om BRL § 5,9 se (Juul-Sandberg & Nielsen) T:BB 2016.227.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 9-10:

*Stk. 9. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.*

*Stk. 10. Reglen i stk. 9 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-8.*

### En særlig ugyldighedsregel:

Ugyldighedsreglen i BRL § 5, stk. 9, vedrører ikke aftalens indhold eller klarhed. Reglen handler i stedet om, hvorvidt lejeren bliver forskelsbehandlet set i forhold til ejendommens øvrige lejere. Dog er reglens anvendelsesområde begrænset til lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje omfattet af BRL kapitel II-IV. I mange andre ejendomme er det ikke forbudt at forskelsbehandle lejerne.

Udlejer er derfor bundet til ikke at lave gøre for meget forskel på sine lejere, når aftalen indgås<sup>198</sup>. Reglen har eksisteret i forskellige former siden den første permanente lejelov i 1937 og skal sikre gennemførelse af et politisk ønske om at *lejerne i en ejendom skal bo under ”ensartede vilkår”*<sup>199</sup>.

### Eksempler på mere byrdefulde vilkår:

Mere byrdefulde vilkår, der ofte ses, er især højere husleje. Men også tidsbegrænsninger, at lejemål er udlejet uden inventar, udvidet vedligeholdelsespligt og aftalte lejestigninger (trappeleje og nettoprisindekseringer) kan udgøre mere byrdefulde vilkår.

198 Jf. bestemmelsens ordlyd ”Ved lejeaftalens indgåelse [...]”.

199 Jf. Folketingstidende 1974-1975, Tillæg A, sp. 219: ”Reglen i den gældende lovs § 10, stk. 1, 2. led, § 10, stk. 2 og stk. 3, foreslås erstattet af en generel regel om, at der ikke må aftales en leje eller andre vilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der er gældende for andre lejere i ejendommen.

*En sådan bestemmelse skal på den ene side sikre, at lejerne stilles ensartet, men udelukker på den anden side ikke, at udlejeren træffer sær aftaler med enkelte lejere, når der er vægtige grunde hertil. Dette kan tænkes, hvis lejerens brugsret er udvidet, hvis der er behov for en ejendomsfunktionær ved ejendommen, eller hvis udlejeren selv midlertidigt er borte og derfor ønsker at udleje sin egen lejlighed tidsbegrænset”*

### Hvornår skal der sammenlignes med de øvrige vilkår?

Når man skal sammenligne med de ufravigelige vilkår, skal der sammenlignes med de lejeaftaler, der allerede er indgået på tidspunktet for indgåelse af kontrakten. (Der kan ikke ske sammenligning med aftaler, der ikke var indgået, da kontraktvilkårene, der klages over, blev aftalt<sup>200</sup>).

### Hvor mange kontrakter, skal der til for at godtgøre at vilkåret er mere byrdefuldt?

Det er omdiskuteret, hvor mange gunstige kontrakter der skal til for at gøre det muligt at godtgøre, at en aftale er indgået på mere byrdefulde vilkår. Den juridiske teori<sup>201</sup> har peget på, at et flertal af kontrakterne skal have gunstigere vilkår, førend der kan ske en ændring. Retspraksis indikerer det samme<sup>202</sup>.

### Hvilke lejemål må sammenlignes?

Højesteret har fastslået, at der skal sammenlignes med andre lejemål underlagt samme regler for lejefastsættelse, hhv. BRL § 5, stk. 1 og 2<sup>203</sup>.

Det vilkår, at der skal betales leje efter § 5, stk. 2, kan således ikke blive et mere byrdefuldt vilkår og sammenlignes med lejemål, hvor lejen fastsættes efter § 5, stk. 1, men hvis de lejere, der betaler leje efter BRL § 5, stk. 2, indbyrdes har store forskelle i størrelsen på deres husleje, kan dette blive anset som et mere byrdefuldt vilkår for de lejere, der betaler mere end de øvrige.

### Kan der ske "optrevling" af byrdefulde vilkår i ejendommen?

Såfremt mere byrdefulde vilkår bliver tilsidesat i et lejeforhold, kan det have betydning for de resterende lejemål i ejendommen, da sammenligningen påvirkes.

---

200 Det må tillige være underforstået, at lovgivers hensigt har været at sammenligne med lovlige vilkår i kontrakter. Skulle de kontrakter, der sammenlignes med, have ugyldige eller ulovlige vilkår, må disse fortolkes i overensstemmelse med loven, hvorfor der må ses bort derfra.

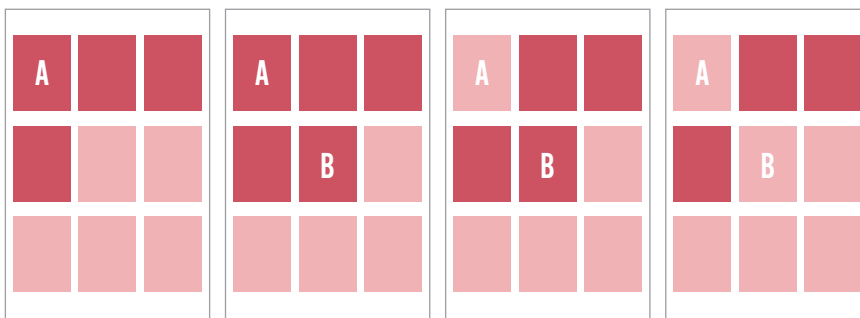
201 (Juul-Sandberg & Nielsen) T:BB 2016.227 afsnit 3.3.

202 Se U 2003.1402 V (T:BB 2003.331), hvor 25 ud af 77, havde mere byrdefulde vilkår, der senere blev tilsidesat af landsretten. I en anden dom (T:BB 2017.840) var der 34 lejemål med favorable vilkår ud af i alt 201 lejemål. Da lejere med mindre favorable vilkår udgjorde et mindretal, da der var mindst 105 lejemål med samme vilkår.

203 Jf. Højesterets begrundelse i U.2018.1142 H: *"Højesteret finder ligesom landsretten, at § 5, stk. 9, må anvendes således, at der ved indgåelse af en lejeaftale efter § 5, stk. 2, ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejereren end for andre lejere i ejendommen, der har indgået lejeaftaler i henhold til § 5, stk. 2. Lejeren kan således ikke kræve, at der ved den sammenligning, der skal foretages efter stk. 9, skal inddrages lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat i henhold til § 5, stk. 1."*

## Eksempel: En ejendom har ni lejemål.

■ Tidsbegrænset  
■ Tidsubegrænset



Lejer A kræver at få tilsidesat et vilkår om tidsbegrænsning, fordi kun tre andre lejemål havde tidsbegrænsning på det tidspunkt, hvor lejer A's lejeaftale blev indgået.

Da fem ud af ni lejemål har mere byrdefulde vilkår, bliver lejer A's vilkår ændret.

I mellemtiden er lejer B flyttet ind, og én lejer uden tidsbegrænsning er flyttet ud.

Ved lejer B's aftaleindgåelse er der således 5 tidsbegrænsede lejemål og 4 tidsubegrænsede. Der er derfor ikke et flertal af lejerne, der har mere gunstige vilkår, og lejer B kan som udgangspunkt ikke påstå at have mere byrdefulde vilkår.

Efter afgørelsen i Lejer A's sag står det klart, at der faktisk var et flertal af lejere med mere gunstige vilkår på det tidspunkt (fem uden tidsbegrænsning (inkl. Lejer A) og fire med tidsbegrænsning (inkl. Lejer B)). Lejer B's vilkår er derfor mere byrdefulde og kan tilsidesættes.

### Hvem har bevisbyrden?

Det er de almindelige bevisbyrde-regler, der gælder. Det vil sige, at det er den part, der påstår noget, der skal bevise det. Hvis lejer påstår, at der er mere byrdefulde vilkår i hans kontrakt, skal han derfor som udgangspunkt selv fremlægge disse mere byrdefulde lejekontrakter.

Det kan være vanskeligt for lejer B at få adgang til oplysninger om, hvilke vilkår de andre lejere har, og dermed opdage, at udlejer har indsat et ulovligt vilkår. For at løfte bevisbyrden i disse sager kan lejer B blive nødt til at stemme dørklokker i opgangen.

Lejerne har dog en generel fælles interesse, i at nogle lejere ikke bliver pålagt mere byrdefulde vilkår: Hvis alle lejere i alle ejendomme var opmærksomme på at have ens kontraktvilkår, er det mere sandsynligt at der er ens og ordnede forhold i den næste ejendom, man flytter ind i.

At øvrige lejere oplyser, hvad der står i deres lejekontrakter til en lejer eller en kommunal myndighed, er ikke retsstridigt og kan ikke betragtes som en overtrædelse af den aftaleretlige loyalitetspligt<sup>204</sup>.

Det er i den juridiske litteratur påpeget, at det ofte er den mest vanskelige del af en sag at få lejer til at løfte bevisbyrden<sup>205</sup>. Det er dog ikke umuligt, og både domstole<sup>206</sup> og nævn<sup>207</sup> kan bruges til at fremskaffe disse oplysninger. Dette er nok også mest rimeligt, da udlejer (modsat lejer) er part i alle disse aftaleforhold og derfor er tættest på disse oplysninger.

***Eksempel (U.2016.542 H):** En erhvervslejer havde i forbindelse med et fraflytningsspørgsmål en tvist med udlejer om et elregnskab, da lejer mente at have betalt for el til naboejendommen<sup>208</sup>. For at finde ud af hvad en anden lejer betalte, bad man om at få forelagt lejekontrakten, hvilket udlejer nægtede.*

*Højesteret gav lejeren medhold i, at nabolejemålets lejekontrakt skulle fremlægges, da anmodningen havde betydning for lejers krav. Da udlejer ikke havde sandsyn-*

204 Se eksempelvis U.2018.1649 Ø, hvorefter lejers henvendelse til kommunen som følge af ukorrekt arealopmåling ikke ansås som et brud på loyalitetsforpligtelsen og kunne ikke berettiggende udlejer til at ophæve lejemålet.

205 (Juul-Sandberg & Nielsen) T:BB 2016.227 afsnit 5 ”sammenfatning og konklusion”: *Retspraksis dokumenterer, at muligheden for at løfte denne bevisbyrde formentligt udgør den for lejeren væsentligste hindring for anvendelse af bestemmelsen, idet det i forhold til samtlige lejemål i en ejendom – naturligvis afhængigt af sammenligningsgrundlaget – skal sandsynliggøres, at det eller de påberåbte vilkår er mere byrdefulde.*

206 Retsplejelovens regler giver mulighed for at pålægge modparten at fremlægge dokumenter vedkommende har i sin besiddelse (editionspligt) RPL jf. § 298. Dette forudsætter, at lejer kræver, at udlejer fremlægger dokumentet (provokation), at ”parten oplyser, hvilke bestemte omstændigheder han vil godtgøre ved hjælp af de dokumenter han kræver fremlagt, og antageligvis, at dokumenterne kan have betydning som bevis for disse omstændigheder”, jf. (Gomard & Kistrup, Civilprocessen, 7. udgave., 2013) s. 710. Dette gælder dog ikke i tilfælde ”hvor parten fandtes i hvert fald foreløbigt at burde forsøge på at føre beviset på en anden måde, som umiddelbart må forekomme at være lettere, mere hensigtsmæssig, sikrere eller mere hensynsfuld over for modparten [...]” jf. (Gomard & Kistrup, Civilprocessen, 7. udgave., 2013) s. 711.

207 I huslejenævn finder forvaltningslovens regler anvendelse, og derfor er det myndigheden (nævnet), der skal oplyse sagen (officialmaksimen), herunder indhente alle relevante oplysninger eller pålægge en part at oplyse sagen. Huslejenævn har en særlig ret til at pålægge noget svarende til processuel skadesvirkning, hvis man ikke indsender de oplysninger, der kræves, jf. BRL § 42, stk. 2.

208 Naboejendommen var lejet af et selskab, der var koncernforbundet med udlejer.

*liggjort, at kontrakten indeholdt oplysninger, der kunne medføre at udlejer ikke skulle fremlægge den, skulle udlejer fremlægge kontrakten*<sup>209</sup>.

Udlevering af andre lejerers lejekontrakter påvirker ligeledes direkte lejerens retsstilling (krav)<sup>210</sup> i sager om byrdefulde vilkår, og sager om udlevering af ejendommens lejekontrakter må derfor nødvendigvis falde ud på samme måde.

Udgangspunktet er stadigvæk, at det er lejer, der har bevisbyrden<sup>211</sup>, men byrden kan løftes med opfordringer/provokationer til udlejer om at fremlægge de øvrige lejekontrakter<sup>212</sup>.

### Konsekvens af mere byrdefulde vilkår

Hvis det opdages, at lejeaftalen har mere byrdefulde vilkår, kan udlejer ikke ensidigt ændre kontrakten.<sup>213</sup> Konsekvensen er således, at vilkåret er ugyldigt og derfor udgår af aftalen.

**Eksempel:** (taget fra T:BB 2006.593Ø) En udlejer havde indgået en tidsbegrænset lejeaftale (der havde et mere byrdefuldt vilkår end for de øvrige lejere), men forsøgte efterfølgende at give lejer et nedslag på 10% i leje og dermed påvirke den samlede vurdering af, hvorvidt vilkåret var byrdefuldt. Landsrettens flertal kom frem til, at dette ikke var muligt.

Dette er i øvrigt i tråd med lovens ordlyd ”ved lejeaftalens indgåelse<sup>214</sup>”. Ugyldigheden indtræder derfor allerede ved indgåelsen af aftalen og kan ikke efterfølgende ensidigt ændres af udlejer.

209 Højesterets egentlige begrundelse (i U.2016.546 H) lyder: ”Dette har betydning for [lejers]krav mod [udlejer] om tilbagesøgning af [lejers] betaling af elforbruget i forbindelse med lejemålet i naboejendommen[...]. Højesteret finder, at [lejer] herved nu har angivet en tilstrækkelig begrundelse for de kendsgerninger, der ønskes bevist ved fremlæggelse af lejekontrakten. [Udlejer] har endvidere ikke sandsynliggjort, at lejekontrakten indeholder oplysninger, som man i givet fald ville være udelukket fra eller fritaget for at afgive forklaring om som vidne, jf. retsplejelovens §§ 169-172.

210 Da disse vilkår kan medføre et vilkårs ugyldighed jf. BRL § 5, stk. 9.

211 Se kritik heraf i (Juul-Sandberg & Nielsen) T:BB 2016.227 afsnit 3.1 ”retspraksis om spørgsmålet”, der dog ikke opdeler sagerne i tilfælde, hvor lejer har givet opfordring/provokation til udlejer (som i TBB 2005.195/2 Ø, hvor lejer fik medhold), men i stedet behandler spørgsmålet om bevisbyrde under ét.

212 Se TBB 2005.195/2 Ø

213 (Juul-Sandberg & Nielsen) T:BB 2016.227 afsnit 2.2 ”konsekvenser for aftalen”.

214 Jf. BRL § 5, stk. 9.

Det er ikke udelukket, at parterne i enighed efterfølgende kan lave en ny aftale, da det jo vil stå udlejer og lejer frit for eksempelvis at indgå aftale om, at lejer skulle have et nedslag i lejen på grund af de mere byrdefulde vilkår.



# SAMMENFATNING AF FORTOLKNING: HVILKE REGLER GÆLDER FOR DE FORSKELLIGE EJENDOMSTYPER?

| Kontrakttype:  | Ejendomme med 7 eller flere lejemål i regulerede kommuner. (storhuse)              | Ejendomme med 6 eller færre lejemål i regulerede kommuner. (småhuse)   | Ejendomme, der ikke er regulerede. <sup>215</sup>                                     |
|--|--|--|---|
| Reglerne om indgåelse af kontrakt (tilbud og accept) <sup>216</sup>                                    | Ja   | Ja   | Ja  |
| Reglerne om autoriserede lejekontrakter <sup>217</sup>   | Ja   | Ja   | Ja  |
| De "almindelige" fortolkningsregler <sup>218</sup> (uklarhedsreglen, gyldighedsreglen, minimumsreglen) | Ja   | Ja   | Ja  |
| Udfyldning af uklare bestemmelser <sup>219</sup>   | Ja   | Ja   | Ja  |
| De særlige forbrugerbeskyttelsesregler <sup>220</sup>  | Afhænger af om udlejer handler indenfor sit erhverv (hvad han ofte gør i storhuse) | Afhænger af om udlejer handler indenfor sit erhverv (hvad somme tider gælder, men typisk ikke ved enkelt-udlejningsboliger såsom fremleje, eller udlejede ejerboliger. | Afhænger af om udlejer handler indenfor sit erhverv (hvilket er en konkret vurdering) |
| Mere byrdefulde vilkår <sup>221</sup>  | Ja   | Nej  | Nej   |

215 Hvad enten dette skyldes, at ejendommen ligger i en ureguleret kommune (se afsnit "Lejeloven er en særlov med særlige regler s. 21"), er 80/20 ejendomme (se afsnit ""Ren" det lejedes værdi" s. 132) eller er ejendomme, hvor BRL §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 ikke finder anvendelse (eksempelvis hvis der er tale om ejendomme ibrugtaget efter 31.12.1991).

216 Se afsnit "Hvornår er en aftale indgået?" s. 29.

217 Jf. LL§ 5 (se afsnit "De fire typer skriftlige aftaler:" s. 49 og "Den sikre vej: Autoriserede blanketter" s. 50).

218 Her menes der de almindelige aftaleretlige fortolkningsregler jf. afsnit "Fortolkning" s. 68.

219 Se afsnit "Hvad betyder "udfyldende regler"?" s. 68.

220 Se afsnit "Aftalelovens § 38 b – beskyttelse af "forbrugeren"/lejerer" s. 70 om AFTL § 38a-c.

221 Jf. BRL § 5, stk. 9.

## KAPITEL 4

# DUSØR – PENGE UNDER BORDET

Få svar på:

- Hvornår er noget en "dusør"/penge under bordet – og hvad betyder det for lejeaftalen?
- Hvad må man lovligt kræve sammen med lejeaftalen – skal man fx passe på med at købe møbler?

## INDLEDNING OM “PENGE UNDER BORDET”<sup>222</sup>

Nogle lejere har hørt om – og måske selv oplevet – at en udlejer krævede et beløb under bordet eller en anden form for ekstra betaling ud over huslejen. Det er desværre ikke usædvanligt i områder med boligmangel. Når der er mange mennesker, der gerne vil leje, og et begrænset antal boliger at få, kan de almindelige regler om udbud og efterspørgsel friste nogle udlejere til at kræve en betaling ved siden af huslejen som betingelse for at leje eller fremleje en bolig til lejer.

Det kan handle om betragtelige beløb.

Nogle udlejere prøver at gøre pengene under bordet mere uskyldige ved at opfinde en eller anden form for gebyr. Og andre camouflerer det ved at kræve, at lejer betaler et – ofte højt sat – beløb for overtagelse af inventar som møbler, hvidevarer etc.

**Men uanset hvad udlejeren kalder beløbet, og hvordan det opkræves, er det ulovligt**, og det er ikke for sent (for lejer) at klage, selvom kontrakten er skrevet under, og beløbet er betalt. Lejeloven er nemlig krystalklar: Det er ulovligt, og det er udlejeren, der bliver straffet, når kravet kan dokumenteres.

---

<sup>222</sup> Kilder: U.1991b.114 ”Lejelovens dusørregel” af Hans Henrik Edlund., (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) 87-94.

I områder med bolignød og loft over, hvor høj huslejen må være, kan nogle udlejere blive fristet til at kræve, at lejereren skal betale noget ekstra for at få lov til at leje boligen.<sup>223</sup>

I disse situationer vil udlejer typisk stille betingelse om, at man skal betale et beløb ud over, hvad der er aftalt i kontrakten – og at pengene skal betales “sort”. I andre tilfælde kræver udlejere, at lejereren fx medkøber nogle møbler eller andet inventar (til høj pris) for at få lov til at få lejemålet – det ser måske mere legalt ud på overfladen, men enhver betaling ud over de beløb, der står i kontrakten, er naturligvis ulovlige.

Princippet med “dusør” underminerer hele hensigten med at have en huslejeregulering<sup>224</sup>, så hvis lejereren bliver afkrævet “penge under bordet”, kan han få pengene retur med renter, og udlejeren risikerer en bødestraf, hvis det kan bevises, at der er stillet krav om “sort” betaling, eller at pengene er overført/afleveret.

Lejelovens paragraf 6:

*§ 6. Ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejereren eller at betinge sig, at lejereren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.*

*Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 omfatter ikke vederlag for afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.*

*Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.*

>>

223 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 87.

224 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 88.

*Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.*

*Stk. 5. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.*

## Hvad er forbudt?

Ifølge loven er det altså forbudt at kræve ”vederlag” (oftest penge) for at formidle udlejning eller bytte af lejeboliger eller ”betinge sig at lejerens indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen” (retshandel kan forstås som aftale). Bestemmelsen er bredt formuleret og forbyder hhv. betaling uden modydelse<sup>225</sup> og betaling uden fuld modydelse,<sup>226</sup> samt at lejeaftalen gøres afhængig af andre aftaler (retshandler).<sup>227</sup> Dette gælder både ved indgåelse af nye aftaler og aftaler om fortsættelse af lejemål.<sup>228</sup>

”Vederlag” er i denne forbindelse oftast lig med penge, men det kan også dække over en anden ydelse, som kræves af lejerens – fx pligt til gratis arbejde.

”Betinge sig anden retshandel” betyder, at udlejerens kræver, at lejerens forpligter sig til noget ud over det, der står i lejeaftalen. For eksempel at man skal købe nogle møbler til overpris<sup>229</sup>.

225 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 90.

226 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 90: dette skal være ”væsentligt og måske endog et åbenbart misforhold”.

227 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 92. Her antages det, at spørgsmålet kan afgøres ved at spørge om lejeaftalen ville kunne indgås, uanset om den anden ydelse blev købt. Dette er en meget dækkende vurdering, selvom det dog stadigvæk kan indeholde bevisvanskeligheder, da det ofte alene er udlejerens egne overvejelser, som domstolene skal forsøge at vurdere. Som i andre tilfælde, hvor en parts hensigt skal vurderes, må domstolene vurdere på baggrund af parternes forklaring herom, og troværdigheden heraf.

228 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 88.

229 Se afsnittet ”Krav om køb af møbler og andet inventar” s. 89.

I det følgende vil der ikke blive skelnet imellem, hvad der er vederlag, og hvad der er anden retshandel, da de juridiske konsekvenser er de samme<sup>230</sup>.

### **Vederlag kræver altid en modydelse**

Som tidligere nævnt er det afgørende for alle spørgsmål om "vederlag", om lejer skal betale noget uden at få en modydelse/fuld modydelse for at få lov til at indgå en lejeaftale. Det er underordnet, om det er lejer eller udlejer, der har taget initiativet til en aftale om vederlag<sup>231</sup>.

Jeg har samlet nogle eksempler på "vederlag" nedenfor:

### **Rede penge**

Det ses desværre ikke sjældent, at udlejer kræver, at en lejer betaler et beløb for at få lov til at overtage et lejemål. Det er uden betydning om pengene betales kontant, ved en bankoverførsel eller lignende.

Det er ulovligt at kræve penge under bordet, uanset om beløbet er modtaget eller ej<sup>232</sup>. Hvis lejer ikke har betalt (og derfor ikke skal have penge tilbage), betyder det naturligvis ikke så meget for lejeren, men det er relevant i forhold til en strafretlig vurdering, for udlejer kan risikere bøde eller fængsel<sup>233</sup>.

Lejer vil formentligt ikke kunne kræve at få lejemålet ved at hævde, at han ville have fået lejemålet i stedet for en anden, hvis han havde betalt dusør.

### **Arbejdsforpligtelser**

#### **- Hvis lejeren skal arbejde, skal hun have noget for det**

Nogle får tilbudt at leje en bolig på betingelse af, at lejer sætter lejemålet i stand og dermed gør lejigheden mere værd. Hvis man ikke samtidig får lejerabat eller

---

230 Der er foretaget en sådan opdeling i (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 89-94, men dette er af ren akademisk interesse, da begge forhold er uretmæssige og strafbelagte jf. LL § 6, stk. 4. Desuden kan grænsen virke flydende.

231 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015), s. 91.

232 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015), s. 91.

233 Jf. § 6, stk. 4. Det er oftest bøder, der er relevante her. (Karnov 2018) note 72, nævner eksempler på bødestørrelser fra 10.000 kr. (TBB1998.297Ø), for at kræve 15.000 i dusør, til 1.000 kr. i bøde for at kræve et gebyr på 1.000 kr. (U.2005.3313 Ø /TBB2005.594 Ø), der ville blive en del af depositum, hvis en lejeaftale blev indgået, men ikke ville blive tilbagebetalt, hvis der ikke blev indgået en lejeaftale.

anden betaling, vil dette arbejde være i strid med dusørreglen<sup>234</sup>, for når lejerer ikke får noget for sin arbejdskraft, anses det som et ulovligt vederlag til udlejer – også selv om der ikke er penge involveret.

Hvis lejerer derimod får en rimelig betaling<sup>235</sup> eller lejefrihed for sit arbejde med fx at sætte lejemalet i stand i forbindelse med indflytning, vil det ikke være i strid med dusørreglen.

### Særligt om trappevask

Hvis lejerer fx får pligt til at holde ejendommens trapper rene (ud over evt. areal uden for hans egen bolig) vil det formentlig kun være juridisk gyldigt, hvis lejerer får et vederlag for arbejdet<sup>236</sup> – fx i form af en viceværtsbolig<sup>237</sup>. Hvis lejerer pålægges at skulle holde rent i flere ejendomme, skal vederlaget som udgangspunkt være en funktionærbolig<sup>238</sup>. Da bl.a. frister for opsigelse af begge disse boligtyper er anderledes end for almindelige boliglejemaal, er det lovligt at lave sådanne aftaler<sup>239</sup>, men naturligvis ikke for almindelige lejere, der ikke udfører en viceværtsfunktion. Desuden skal lejerer have løn eller en anden ydelse (fx modregning i huslejen), da der skal foreligge et reelt ansættelsesforhold, og boligen skal være en nødvendig og naturlig del af ansættelsesforholdet<sup>240</sup>.

I modsat fald er der tale om ulovlig dusør eller betalinger ud over lejen<sup>241</sup>.

---

234 LL § 6.

235 Eller blot ikke væsentligt afvigende fra en normal betaling (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 90.

236 Smgl. U.1947.851H, hvor Højesterets flertal (6 ud af 9) udtaler: "[...] at Bestemmelsen i Lejekontrakten, da der intet foreligger om, at det Lejerer tilsagte Vederlag for det ham paalagte Rengøringsarbejde ikke skulde være passende, ikke kan antages at gøre Lejemaalet mere byrdefuldt for Lejerer end tidligere i den i Lejelovens § 58 a omhandlede Forstand. Det bemærkes herved, at en Sammenligning af Bestemmelserne i Lejelovens § 67, Stk. 1, Nr. 1 og 2, viser, at den Omstændighed, at Lejen helt eller delvis erlægges ved, at Lejerer udfører Arbejde for Udlejerer, hvorved § 67, Stk. 1, Nr. 2, bliver anvendelig, ikke i sig selv kan siges at gøre Lejemalets Vilkaar mere byrdefulde for Lejerer end ellers".

237 Jf. LL § 83, stk. 1, litra c.

238 Jf. LL § 83, stk. 1, litra d.

239 Jf. (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 93, og Edlund U.1991B.114 afsnit 4.b.

240 Edlund U.1991B.114 afsnit 4.b.

241 Se T:BB 2016.311 V.

## Gebyrer ud over huslejen

Nogle gange “camoufleres” en dusør som et gebyr, fordi det lyder mere pænt og officielt. Men mange gebyrer er ligeså ulovlige, som hvis pengene blev betalt ”under bordet”.

Her er et par eksempler på ofte forekommende gebyrtyper:

**Lejeaftalegebyr:** *Et gebyr for at udfærdige en lejekontrakt er afgjort omfattet af dusørreglens ordlyd ”formidling”<sup>242</sup> og er ulovligt – også selv om udlejer rent faktisk har en udgift forbundet med at udfærdige en lejeaftale, for denne udgift forventes dækket af den del af huslejen, der går til administration<sup>243</sup>.*

**Flyttesynsgebyr og Genudlejningsgebyr:** *Der er taget stilling til begge disse gebyrer i retspraksis<sup>244</sup>. Både udgiften til at gennemgå lejemålet for at tjekke, om det bliver afleveret i aftalt stand, og gebyr for at forsøge at leje boligen ud igen<sup>245</sup>, er ifølge Højesteret en del af den betaling, udlejere allerede får over huslejen.*

Da der ikke er nogen modydelse for flyttesyns- og genudlejningsgebyrer, opfattes de som dusører og er ulovlige.

---

242 Se U.2005.3313 Ø /T:BB 2005.238 Ø.

243 I omkostningsbestemte lejemål henvises der til udgiftsposten administration, jf. BRL § 8, stk. 1. Denne bliver normalt fastsat som et normtal, således at udlejeren undgår at skulle dokumentere enhver udgift til administration.

244 I samme dom: U.2003.2066 H.

245 Højesterets begrundelse: ”Efter lejelovens § 86, stk. 3, 1. pkt., skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede, hvis lejeren efter opsigelse flytter inden opsigelsesvarslets udløb. I udlejerens krav over for lejeren skal efter 2. pkt. fragås, hvad han indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning. Ved sædvanlig tilrettelæggelse af udlejning og administration kan sådanne bestræbelser på genudlejning ikke antages at medføre ekstra omkostninger, herunder interne omkostninger ved merarbejde. Kun hvis det dokumenteres, at der i det konkrete tilfælde er påført udlejeren sådanne ekstra omkostninger, kan han fradrage dem ved opgørelsen af det, han indvinder. § 86, stk. 3, 1. pkt., indeholder således ikke hjemmel til at fradrage omkostninger med et standardbeløb. Efter bestemmelsens indhold og formål er den endvidere til hinder for en aftale om et fast gebyr ved opsigelse med forkortet varsel, når udlejeren ikke har påtaget sig forpligtelser, der går videre end dem, der følger af § 86, stk. 3.

Ejendomselskabet har ikke ved lejeaftalen påtaget sig sådanne videregående forpligtelser og har ikke ved genudlejningen i det konkrete tilfælde haft ekstra omkostninger. Selskabet har derfor ikke ret til genudlejningsgebyret”



### Krav om køb af møbler og andet inventar

Det sker desværre ikke sjældent, at en udlejer stiller betingelse om, at man skal købe hans møbler i forbindelse med indgåelse af en lejeaftale.<sup>246</sup>

Men en lejeaftale må ikke være betinget af, at lejeren køber inventar<sup>247</sup>. Det er uvist, om dette også stadig gælder for *leje* af inventar<sup>248</sup>, men det vil være mest konsekvent at sidestille køb og leje af inventar i denne sammenhæng, da begge dele handler om, at lejeren skal betale noget ekstra for at få lov til at leje.

Omvendt kan en udlejer selvfølgelig helt lovligt *tilbyde* en lejer at købe eller leje inventar, hvis lejeren frit kan sige nej tak og stadig kan leje lejligheden. Det kan jo endda være en god handel, hvis lejeren så ikke skal købe fx nye gardiner, gardero-beskabe eller sofaer til fuld pris. Ved aftaler om køb om inventar må aftalen ikke "stå i væsentligt misforhold" til inventarets reelle værdi, for så kan det blive anset for betaling uden fuld modydelse<sup>249</sup>.

Man opgør ofte inventarets værdi ved at tage den samlede pris for møblerne på udlejningstidspunktet (ikke nypris, hvis de ikke er 100% nye) og dividere med den sædvanlige levetid (typisk svarende til 10-15 år).

Hvis man eksempelvis udlejer en brugt seng, som har en brugtværdi på 5.000 kr., og man regner med at den holder i ti år endnu, kan udlejer tage 10 % årligt af denne, svarer det til en årlig leje på 500 kr., og en månedlig leje på (500 kr. / 12 måneder) = 41,66 kr. pr. måned.

Huslejenævn eller andre myndigheder vil dog næppe være helt så specifikke – de vil typisk i stedet lave en samlet skønsmæssig vurdering af møblernes værdi.

---

246 Det var tilsyneladende så ofte forekommende at LL § 6, tidligere nævnte "køb eller leje af inventar eller udstyr til lejligheden" som eksempel på anden retshandel.

247 Henset til ordlyden i LL § 6, stk. 1. Se også (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 92, der anfører at spørgsmålet er om misforhold i ydelsens værdi er underordnet, og kun spørgsmål om betingelse er relevant.

248 Se Edlund 1991B.114 afsnit 4 b, som ikke tager stilling til spørgsmålet om leje, men kun køb.

249 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 90.

### Lejer skal ikke acceptere at betale beløb ud over kontrakten

Udlejeren kan være underlagt lovgivning, der bestemmer, at hans maksimale, lovlige krav om lejeindtægt ligger under niveauet for, hvad lejeren er villig til at betale. Dette ses ofte ved fremleje af almene boliger, hvor den person, der fremlejer, ifølge loven ikke må tage mere i leje, end han selv betaler<sup>250</sup>. Nogle udlejere stiller krav om, at lejer betaler et månedligt beløb "under bordet" ud over den leje, de er berettiget til at tage – resultatet er selvfølgelig, at lejeren reelt kommer til at betale mere i leje, end det beløb, der står i udlejerens lejeaftale.

Om dette er omfattet af dusørreglen afhænger af, om man anser de sorte penge som "leje", der blot ikke er angivet i kontrakten, eller som en uretmæssig ydelse<sup>251</sup>. Men hvis lejermålet er betinget af, at der betales en ekstra ydelse, er beløbet dusør.

### Dusørens status – skal det regnes som en del af huslejen?

Det er helt generelt ikke ulovligt at kræve en højere leje, end hvad huslejenævnet mener, at det lovlige lejeniveau skal være. For en lejer har under alle omstændigheder ret til at få vurderet huslejens lovlighed. Spørgsmålet er så bare, om det bliver betragtet som penge under bordet, eller om det blot betragtes som en høj leje.

Da husleje bør være anført som husleje i lejekontrakten, kan dusøren ikke også anses som husleje, men som en uretmæssig ydelse. Endvidere er denne oftest anført for at vildlede tredjemand eller desperate lejere, som ofte har vanskeligt ved at bevise, hvad den korrekte leje er, da kontraktens indhold er misvisende.

Dusørens status kan altså være relevant i sager om lejens lovlighed, hvor lejeren altid har mulighed for at kræve uretmæssige betalinger ud over huslejen tilbagebetalt, uanset at de samlet set ikke overstiger det lovlige huslejeniveau.

---

250 Jf. Almenlejeloven § 66, stk. 2: "Lejeren kan ikke ved aftaler om fremleje betinge sig en højere leje, end lejeren selv betaler for boligen. Udlejeren kan modsætte sig fremlejeaftalen, hvis den aftalte leje overstiger dette beløb". Bemærk at dette alene er relevant i forholdet imellem boligorganisationen og fremlejegiver, og ikke i relationen imellem fremlejegiver og fremlejetager. Det er uafklaret, hvad der er maksimum ved fremleje af en del af en almen bolig. Det kan enten være den totale leje for hele lejermålet eller en forholdsmæssig andel af lejen.

251 Begrebet er brugt i U. 1991b.114 afsnit 4 a, som dog ikke tager stilling til om det kan benyttes i denne situation.

## Indtrædelse i selskaber, ejendomshandler, andre uvedkommende lejeaftaler etc.

Det må aldrig være et krav for at få en bolig, at man som lejer skal påtage sig en økonomisk forpligtelse i forhold til at indtræde i et selskab<sup>252</sup> eller være med-køber af en ejendom<sup>253</sup>.

Det kan også gælde, hvis lejeaftalen er betinget af, at lejer indgår en aftale om fx at leje en carport<sup>254</sup>, eller leje af et selvstændigt erhvervslejemål<sup>255</sup>. Her skal der dog foretages en konkret vurdering, da udgangspunktet er, at man godt kan have lejemål, der både er bolig og erhverv (blandede lejemål), også selvom disse lejemål er fysisk adskilte<sup>256</sup>.

## Forbedringer skal betales af udlejer – ikke af lejer!

En aftale må ikke være betinget af, at en lejer indgår en aftale, der udover den almindelige leje også indeholder krav om gratis udførte forbedringsarbejder, hvor boligreguleringslovens almindelige regler ikke skal gælde (og heller ikke LL § 62b). Sådanne vilkår er ikke gyldige<sup>257</sup>, og lejer er beskyttet af boligreguleringslovens regler.

252 Jf. U.1999.1455 Ø.

253 Cfr. (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) s. 158-159, der antager at en ejendoms-handel formentligt er det vigtigste element i et sammensat aftalekompleks, og derfor finder lejelovens regler ikke anvendelse, hvilket ofte også vil være rigtigt, men dette må bero på en konkret vurdering af lejeaftalen sammenholdt med ejendommens værdi.

254 U.1971.523 V, som dog omhandler erhverv.

255 Jf. TBB2007.71. Fra landsrettens begrundelse: ”I erhvervslejelovens § 1, stk. 2, er det forudsat, at et lejemål kan omfatte både en del til beboelse og en del til erhverv, og at disse dele kan være beliggende i hver sin fysiske enhed.

Det kan derfor ikke i sig selv anses for stridende mod hverken boligreguleringslovens § 5, stk. 8 [nu § 5, stk. 9], eller lejelovens § 6, stk. 1, at lejekontrakten for nærværende lejemål omfatter to fysiske adskilte dele”.

256 I noten ovenfor om TBB2007.71, skal det bemærkes at der i den konkrete sag var tale om et erhvervslejemål i stueplan og et boliglejemål på første sal. Det kan tænkes, at sagen var faldet anderledes ud, hvis der havde været tale om lejemål med større geografisk spredning (i forskellige bydele eller landsdele), og særligt hvis lejer ikke er erhvervsdrivende (i denne sag var lejer selvstændigt erhvervsdrivende).

257 (Karnov 2018) kommentar til § 62 b stk. 1, 1. pkt. note 474, antages det henset til LL § 62 b’s ordlyd, at aftalen er ugyldig, såfremt den indgås samtidigt med lejeaftalen: ”Det afgørende for, om bestemmelsen finder anvendelse, er, hvornår aftalen om forbedring og forbedringsforhøjelse er indgået. Såfremt denne er indgået samtidig med lejeaftalen, må det antages, at aftalen er ugyldig [...]”.

## Er det altid udlejers skyld, når der kræves dusør?

Dusør er ulovligt, uanset om det er en fraflyttende lejer eller en udlejer, der kræver det<sup>258</sup>

Det spiller heller ingen rolle, om det er udlejer eller lejer, der tager initiativ til dusøren.<sup>259</sup> Det afgørende er, om dusøren er ”modtaget eller krævet”<sup>260</sup>. Det er derfor altid udlejer der påtager sig risikoen, hvis han accepterer penge under bordet.

## Meget er ulovligt – men hvad er tilladt?

### Afståelse af erhvervslejemål

Afståelse er direkte nævnt i loven som undtaget. Men da denne bog ikke behandler erhvervslejemål, henviser jeg til andre bøger herom.<sup>261</sup>

### Boligformidlingssider

Virkeligheden er i dag, at flere af de boligformidlingssider på internettet, der kræver penge for formidling af lejeboliger, er meget besøgte af danske boligsøgere – uanset om de sikrer lejerens en bolig eller ej. De giver altså ingen sikkerhed for, at lejerens får fordel af sin tilmelding til boligsiden. Alligevel er disse sider blevet kendt lovlige (med en lidt pudsig og meget konkret begrundelse fra Østre Landsret)<sup>262</sup>.

---

258 Se eksempelvis U.1990.36 H, hvor en lejer havde forsøgt at bytte sin lejlighed til en ejerlejlighed, og blev indrømmet et nedslag i købesummen på 177.681,20 kr. Udlejer nægtede dog at lade byttet gennemføre, hvorfor handlen gik i vasken, og lejerens krævede herefter erstatning svarende til nedslaget. Højesteret afviste med den noget summariske begrundelse at ”[...]et sådant nedslag var omfattet af lejelovens § 6, stk. 1, og at der derfor ikke er grundlag for at tage de indstævntes erstatningspåstand til følge”. En aftale imellem indflyttende og fraflyttende lejer kan derfor også udgøre dusør, jf. LL § 6, stk. 1.

259 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 91.

260 Jf. ordlyden i LL § 6, stk. 1.

261 Om afståelse i erhvervslejemål se særligt (Laursen, Paludan, & Langkjær, 2014) s. 359ff (om ELL § 55) og (Husen & Flygare, 2011) kapitel 11 (s. 559-582)

262 Jf. U.2008.1023/2 Ø/T:BB 2008.238. Landsrettens begrundelse lyder: Den ydelse, som tiltalte stiller til rådighed for en boligsøgende annoncør, består dels af en annonce, hvori den boligsøgende beskriver sit boligønske, dels af fortrinsadgang for den boligsøgende til en database med ledige lejligheder. Efter bevisførelsen finder landsretten det ikke bevist, at de boligsøgende reelt betaler for fortrinsadgangen til databasen. Det bemærkes i den forbindelse, at betalingen ikke størrelsesmæssigt adskiller sig fra betaling for tilsvarende annoncer i andre medier

Så vidt vides har ingen ønsket at udfordre denne dom, selv om den kan synes lidt kontroversiel, da annoncøren vandt sagen, fordi lejerer ikke – efter rettens opfattelse – betalte for en fortrinsadgang, han ikke fik.

### **Annoncering i aviser**

Det er (og har altid været) lovligt for udlejer at annoncere i avisen, at han har et ledigt lejemål – uanset at det selvsagt kun er en læserne af den specifikke avis, der har adgang til den information. Der er derfor en nedre grænse for, hvad der forstås ved ”formidling” jf. LL § 6, stk. 1.<sup>263</sup>

---

263 I U.2008.1023/2 Ø/T:BB 2008.238 henvises der direkte til, at ”betalingen ikke størrelsesmæssigt adskiller sig fra betaling for tilsvarende annoncer i andre medier”. Dette må siges at være en anerkendelse af, at annoncering i aviser er lovligt.



## DEL 2

# UDFYLDNING AF LEJEKONTRAKTEN

- Kontraktens indledning
- § 1 - Parterne og det lejede
- § 2 - Lejeforholdets begyndelse og ophør.
- § 3 - Betaling af leje
- § 4 - Depositum og forudbetalt leje
- § 5 - Varme, køling og el.
- § 6 - fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester
- § 7 - Lejemålets stand ved indflytning
- § 8 - Vedligeholdelse
- § 9 - inventar
- § 10 - Beboerrepræsentation, hysdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede
- § 11 - særlige vilkår, med eksempler.
- Kontraktens vejledning.



**KAPITEL 5**

**GUIDE TIL UDFYLDNING AF  
TYPEFORMULAR A. 9. UDGAVE**



# INDLEDNING OM UDFYLDNING AF DEN GODKENDETE STANDARDLEJEAFTALE

Lejeaftaler kan findes i alle afskygninger – fra en hurtigt nedskrevet aftale på en serviet til lange aftaler skrevet på computer og de ministerielt godkendte standardkontrakter.

I princippet er alle lejekontrakter med lovligt indhold lige gyldige, men der er altid en risiko for, at en kontrakt kan indeholde ulovlige vilkår og betingelser – uanset hvor kort eller lang den er.

Som i alle livets andre forhold er det altid en god idé at læse enhver kontrakt grundigt igennem, inden parterne skriver under. Det giver større sikkerhed for, at lederen fanger “ubehagelige overraskelser” i teksten, så han ikke kommer til at hænge på nogle betingelser, der kan koste ham penge og besvær senere.

I det følgende kapitel gennemgår jeg den aktuelle typeformular (lejekontrakt), der i dag er godkendt af ministeriet, og som tager højde for alle de oplysninger, der bør fremgå af en lejeaftale.

Selvom lejeaftalerne kan se ud som en standardblanket, som ikke står til at ændre, og som ikke giver anledning til eftertanke, kan udfyldningen af denne blanket have stor betydning for, hvad der er aftalt, og om det er aftalt korrekt. Især gennemgangen af de ”særlige vilkår” § 11 er vigtig – det er her alle undtagelserne skal skrives ind, hvis de skal være gyldige. Læs mere herom i Kapitel 17: § 11 “Særlige vilkår – Den vigtigste del af kontrakten.

I det følgende vil jeg gennemgå de overvejelser, parterne bør gøre sig, når de indgår en lejeaftale på ministeriets aktuelle typeformular.

Jeg har opdelt kapitlet, så hver paragraf i typeformularen har sit eget kapitel. Der er således et kapitel til ”§ 1 Parterne og det lejede”, et til ”§ 2 Lejeforholdets begyndelse og ophør” og så videre.

Ved gennemgangen af alle lejekontrakter er det særlig vigtigt at kigge på evt. særlige vilkår, § 11. Dette gælder også i disse kapitler, så jeg anbefaler, at du læser § 11 grundigt igennem – og hvis noget giver anledning til spørgsmål, så slå op i det relevante kapitel. Der er så vidt muligt lavet krydshenvisninger, som kan være fornuftige at læse for at få det bedst mulige overblik.

Kapitlerne i denne bog er skrevet, så de ikke nødvendigvis skal læses i sammenhæng. Jeg anbefaler dog, at du læser den generelle del af bogen først (DEL I), så du ved, hvordan et aftalevilkår skal fortolkes etc.

Teksten og anbefalingerne i dette kapitel forudsætter, at der er tale om en korrekt vedtaget og godkendt lejeaftale.

Jeg sætter fokus på parternes mulige aftaler og giver eksempler på, hvordan aftaler fortolkes.

Selve blanketten giver også anledning til kommentarer, da det kan diskuteres, i hvilken grad blankettens tekst kan fravige loven – herunder om man kan påstå, at vilkår er særligt fremhævede, alene fordi de er anført et bestemt sted i kontrakten<sup>264</sup>.

Det virker måske helt forkert, at fremhævelseskravet skal gælde for den, der autoriserer blanketterne, og ikke de, der udfylder dem. Forklaringen på denne tolkning er, at 1937-loven indeholdte følgende paragraf:

---

264 Se afsnittet ”Fremhævelseskrav – lejelovens § 5, stk. 1 lyder:” s. 200.

*§ 5, stk. 1: Udfærdiges Aftalen ved Benyttelse af trykt eller paa anden Maade mekanisk Maade fremstillet Blanket, skal det tydeligt angives, paa hvilke Punkter der tillægges Lejeren mindre vidtgaende Rettigheder eller paalægges ham mere vidtgaende Forpligtelser end angivet i nærværende Lov.<sup>265</sup>*

Ved lovens indførelse fandtes der ikke typeformularer (som først kom i 1959<sup>266</sup>. Det var således ikke forskel på den blanket, som ministeriet havde udfærdiget, og udlejers vilje – det hele handlede om udlejers vilje.

Spørgsmålet er, om man dermed kan sige, at udlejer kan se sig helt fri fra at skulle fremhæve vilkår. Svaret er, at domstolene af flere omgange har fundet, at udlejer skal fremhæve sine vilkår<sup>267</sup>, selvom der en selvstændig debat om, hvorvidt alt, hvad der står i kontraktens § 11, automatisk er fremhævet.

### **Bemærkninger om vedtagelsen af typeformular A 9. udgave:**

Den autoriserede typeformular har siden 1.7.2015 været den 9. udgave<sup>268</sup>. Den er fastsat ved bekendtgørelse<sup>269</sup> med hjemmel i lejelovens § 5, stk. 2.

Bekendtgørelsen fastslår, at selve blanketten er autoriseret, og at det samme gælder for blanketter, ”der med hensyn til indhold og opstilling er identiske med typeformular A, 9. udgave”.<sup>270</sup> Dog må disse ”identiske” blanketter gerne have mindre fravigelser med hensyn til udformning, så længe det ikke påvirker indholdet. Uanset fravigelser er der krav om, at alt indhold skal skrives i A4 format, og at sideantallet for hhv. kontrakten og vejledningen må ikke fraviges.

265 Jf. den første permanente lejelov (L 1937 54) § 5, stk. 1.

266 Den første hed blot ”Typeformular A” autoriseret af boligministeren den 25. juni 1959 i medfør af § 99 i lov nr. 355 af 27. december 1958.

267 Se U.2006.1899 V / TBB2006.509 og U.1988.973

268 Der var dog et overlap, der gjorde at lejekontrakter kunne udfærdiges på typeformular A, 8. udgave frem til d. 1/10 2015, så længe den ikke indeholdt et krav om, at lejer skal nyistandsætte lejemålet ved fraflytning, hvis der ikke er tale om vedligeholdelsesmangler. Jf. BKG. Nr. 790 af 15/06/2015. § 4, stk. 3.

269 BKG. Nr. 790 af 15/06/2015.

270 Ibid. § 3, stk. 1.



KAPITEL 6

# KONTRAKTENS INDLEDNING

## LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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

ret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed og kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursive-

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

### *Uddrag af typeformular A, 9. udgave s. 1 -indledning*

## HVAD BETYDER INDLEDNINGEN?

I kontraktens indledning får man at vide, at kontrakten er autoriseret af ministeriet<sup>271</sup> (med hjemmel i lov),<sup>272</sup> og man får klare instruktioner om, hvordan kontrakten skal udfyldes.

Desuden påpeger ministeriet, at typeformularen på visse punkter fraviger lejelovens almindelige regler til skade for lejer. Disse fravigelser er fremhævet med fed skrift. Man kan retorisk spørge, hvorfor nu nogle vilkår, som Folketinget mener skal afspejle de sædvanlige vilkår, skal fraviges af ministeriet. Det virker unød-

271 Det nu nedlagte ministerium for By, bolig og landdistrikter, der er afløst af det nuværende Transport, bygnings og boligministerium. Ændringen i ressortområder for de berørte ministerier påvirker selvsagt ikke gyldigheden af blanketten.

272 Jf. LL § 5, stk. 2.

vendigt og medfører, at udlejer/lejer ikke bare kan sige, at en lejeaftale er indgået på lejelovens almindelige vilkår, når man bruger typeformularen.

## Når aftalen fraviger de normale regler:

Indledningen vejleder især parterne om, hvordan udfyldningen skal ske – herunder om der må skrives fravigelser i §§ 1-10. Det anføres, at dette kun må ske i det omfang, de fortrykte bestemmelser giver anledning hertil, og at øvrige fravigelser skal ske i § 11.

Det indskræpes også, at man i § 11 kun må anføre vilkår, der er fravigelser fra de almindelige regler.

Det fremgår dog ikke af blanketten, hvilke konsekvenser det kan have at udfylde kontrakten forkert. Svaret er formentligt, at blanketten ikke længere er autoriseret, hvis den er forkert udfyldt. Den bliver således til en uautoriseret blanket, jf. LL § 5, stk. 2, og det medfører, at lovens almindelige regler ikke kan fraviges.<sup>273</sup> Dette dog med den modifikation, at § 11 i tidligere lejekontrakter bliver anset for at være en individuel aftale, der derfor alligevel godt kan fraviges, jf. § 5.

## Udvanding af fremhævelsesbegrebet

I typeformularen er det anført, at vilkår, der er anført i § 11, altid anses som fremhævede, så der ikke kræves en fortolkning af, om de er fremhævede eller ej.

Dette er mærkværdigt, da det jo normalt typisk er en meget individuel vurdering, om noget er fremhævet eller ej. Hvad hvis der fx er brugt en mindre skrifttype? Hvis Højesterets logik skal gælde, vil det være uden betydning for fremhævelseskravet, da det ikke gælder for individuelle aftaler<sup>274</sup>.

## Forrang – hvad betyder det?

Vejledningen siger desuden, at bestemmelserne i § 11 har forrang i forhold til bestemmelser i den øvrige blanket<sup>275</sup>, uanset at § 11 er den mest bebyrdende pa-

273 Jf. LL § 5, stk. 2, 2. pkt.

274 Det kan dog ikke afvises, at sådanne vilkår alligevel vil kunne afvises med andre begrundelser, herunder aftalelovens § 36 og (ved forbrugerftaler) § 38 a-d, jf. (Kristoffersen, 2016) s. 68 og analysen af U.2016.1062 Ø (samme bogs note 101) heri.

275 S. 13 i vejledningen ”9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår” (s. 246 i denne bog).

ragraf for lejerens og trækker lejeren længst væk fra den retsorden<sup>276</sup>, Folketinget ønsker.

Man kan spørge, om vejledningen til en formular kan diktere fortolkningsmetoden ift. dansk ret. Kan vejledningen eksempelvis sætte uklarhedsreglen<sup>277</sup> ud af kraft? Da vejledningen ikke trumfer øvrig dansk lovgivning, herunder dansk aftalerets almindelige fortolkningsregler, er det formentlig ikke tilfældet.

Se yderligere om spørgsmålet i ”Kapitel 18: Om standardvejledningen.” s. 232.

### Fortrykte fravigelser fra lejeloven i typeformulærens §§ 1-10

I §§ 1-10 er der som nævnt allerede lavet afvigelser fra de almindelige regler. Det drejer sig om:

§1: At benyttelsen af det lejede forudsætter udlejers skriftlige samtykke (der er intet skriftlighedskrav i loven).

§2: At begge parter forpligtes til at lave skriftlige opsigelser – ifølge lejeloven har lejer ikke pligt til at lave en skriftlig opsigelse, men kan opsiges mundtligt.

§3: At det er muligt at aftale, at lejen falder kvartalsvis. Udgangspunktet er, at lejebetalingen er månedvis.

§ 7: At lejers indflytningsmangelliste skal være skriftlig. Lejeloven kræver ikke, at indflytningsmangellisten er skriftlig, selvom det af bevis hensyn kan være fornuftigt at gøre dette.

§ 8: At det er gjort muligt at aftale, at den indvendige vedligeholdelsespligt skal påhvile lejer, selv om udgangspunktet er, at udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt.

276 De deklaratoriske regler er i sagens natur de vilkår, Folketinget mener afspejler retstilstanden, jf. (Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934.) s. 7.

277 Se afsnit Uklarhedsreglen (koncipistreglen) s. 70.

## Hvornår er kontrakten forkert udfyldt?

Hvis der fx laves overstregninger af dele af den fortrykte tekst i §§ 1-10, bliver det betragtet som en ukorrekt udfyldning af kontrakten.

Konsekvensen fremgår ikke direkte af lejekontraktens bestemmelser, men det må antages, at der så ikke længere er tale om en autoriseret blanket, og at der i stedet bliver tale om en uautoriseret blanket.

Det samme gælder, hvis uvedkommende vilkår er skrevet ind i § 11. Det fremgår direkte af paragraffen, at vilkårene ikke må anføres der<sup>278</sup>, så hvis det sker, må § 11 også antages at være en del af en uautoriseret blanket med de konsekvenser, det kan have.

Samtidigt fremgår det direkte af vejledningen, at særlige vilkår skal indføres i § 11. Dette gælder især i de tilfælde, hvor lejen er fastsat efter specielle regler – herunder den særlige afkastregel, aftalte lejestigninger (der følger nettoprisindekset), privat byfornyelse, aftalt grøn byfornyelse, boligforbedring og (særlig vigtigt) fri lejefastsættelse.

Hvis disse vilkår ikke står under § 11, kan det ikke antages at være aftalt<sup>279</sup>, med mindre de evt. står i et tillæg til lejekontrakten.

Hensigten med, at det indskræpes, at § 11 udelukkende må indeholde fravigelser, må være at sikre en skarp opdeling, så de fravigende vilkår bliver klare og overskuelige for lejeren.

---

278 I modsætning til den tidligere formular A, 8. udgave.

279 Se dog Højesterets dom af 17/8 2018 (sag 255/2017), hvorefter udlejer var berettiget til at opkræve afkast efter BRL § 9, stk. 2, på trods af at dette ikke var nævnt i lejeaftalen og på trods af ordlyden i LL § 4, stk. 5: "Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, **skal det fremgå af lejeaftalen** [min fremhævning], hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 7 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, samt i aftalen skønmæssigt angives størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til § 7, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene." Selvom det er vanskeligt at forene lovens ordlyd med Højesterets resultat, er der ikke desto mindre tale om gældende ret. Det skal bemærkes, at Højesteret i stedet lagde vægt på lovens formål, nemlig "at begrænse udlejers mulighed for at varsle store og uforudsete lejeforhøjelser", og ordlyden af BRL § 7, stk. 5, som beskriver, at sanktionen ved manglende oplysning i lejeaftalen, nemlig at: "den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse."



## Hvad sker der med kontrakten, hvis loven ændres?

Det fremgår tydeligt af indledningen, at hvis loven ændres, rettes kontrakten også til efter de nye regler, hvilket kan være både til skade for lejer og udlejer. Dette er ikke det normale i dansk kontrakt-ret<sup>280</sup>, da aftalen som udgangspunkt binder parterne i forhold til de regler, der gælder på indgåelsestidspunktet, (da de jo ikke kan tage højde for andet).

Det er tvivlsomt, om parterne er enige om at fravige lovens udgangspunkt, blot fordi det står i standardindledningen til en blanket, der i øvrigt ikke er fremhævet, som andre fravigelser fra de almindelige regler jo skal være. Så dette er nok ikke tilfældet.

## Vejledningen er en del af kontrakten

Kontraktens indledning siger klart, at vejledningen er en del af kontrakten. Den skal derfor altid være vedhæftet kontrakten – ellers er kontrakten ikke autoriseret<sup>281</sup>. Dette er i øvrigt i overensstemmelse med retspraksis<sup>282</sup>.

---

280 Se bl.a. (Karnov 2018) note 217, der (i en anden sammenhæng) noterer at ”*intertemporale regler medfører, at ældre kontraktsklausuler går forud for senere lovændringer*”. For spørgsmål om Intertemporal kontraktsret, læs (Rohde C. , 2009).

281 Dette kan også begrundes med, at sidetallet for vejledningen ikke må ændres fra 8 sider til 0, jf. bkg. § 3, stk. 2.

282 Jf. TBB2016.611 Ø.



KAPITEL 7

OM § 1

– PARTERNE OG DET LEJEDE

## § 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er  en lejlighed  et enkeltværelse  en ejerlejlighed  en andelsbolig  
 andet: \_\_\_\_\_  Lejeforholdet er et fremlejerforhold

Beliggende:

By:

Udlejeren: Navn:  
CVR-nr/reg. nr.:

Adresse:

Lejeren: Navn:  
Adresse:

---

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, der består af \_\_\_\_\_ værelser  
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

---

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

Fællesvaskeri

Fælles gårdanlæg

Loft-/kælderrum nr.:

Cykelparkering

Garage nr.:

Andet: \_\_\_\_\_

---

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

*Uddrag af typeformular A, 9. udgave: s. 1 – § 1 Parterne og det lejede*

## OPLYSNINGER OM DET LEJEDE

Det første, der skal udfyldes i lejekontrakten, er, hvad det lejede består af. På næste side finder du en gennemgang af, hvad der kendetegner de forskellige typer.

## En lejlighed:

En lejlighed er en del af en ejendom og dermed ikke et fritliggende parcelhus. Den har endvidere typisk eget afløb fra køkken/bad (hvis den ikke har det, er der oftest tale om et klubværelse eller et accessorisk enkeltværelse). Man kan sige, at ordvalget ”en lejlighed” er en generisk betegnelse, og at en lejlighed derfor lige så godt kunne høre under felterne ”en ejerlejlighed” eller ”en andelsbolig”. Her skal man afkrydse den kategori, der passer bedst.

Denne boks giver typisk ikke anledning til problemer, og er man i tvivl, om fx et rækkehus er omfattet af begrebet ”lejlighed”, kan man skrive ”rækkehus” i blanketten under feltet ”andet”.

## Et enkeltværelse:

Enkeltværelser kan være selvstændige værelser, der deler køkken med andre værelser, som det kendes fra de fleste kollegier.

Det kan også være et såkaldt ”accessorisk enkeltværelse”, hvor man lejer et værelse i udlejers bolig, som udlejer selv bor i på indflytningstidspunktet.

*Eksempel: Hvis en lejlighed har tre værelser, og udlejer lejer to rum ud, og hun selv bor i det sidste, er de udlejede værelser accessoriske enkeltværelser. Hvis udlejer i stedet lejer hele lejligheden ud, eksempelvis så to lejere får hver sit værelse og har et fælles rum, er der tale om klubværelser.*

Grunden til at man skelner, er at lejere af klubværelser og accessoriske enkeltværelser har forskellige rettigheder. Dette gælder både i forhold til opsigelsesbeskyttelse<sup>283</sup>, opsigelsesvarslets længde<sup>284</sup> og huslejens lovlighed<sup>285</sup>. Lejere af accessoriske lejemål har de ringeste vilkår og den mest usikre boligsituation.

283 Accessoriske enkeltværelser er frit opsigelige, jf. LL § 82 litra a, men klubværelser kan kun opsiges, hvis der er en gyldig opsigelsesgrund, jf. LL § 83, stk. 1, 1. pkt. med henvisning ”andre lejemål” (i betydningen: end de i § 82 nævnte).

284 Et accessorisk enkeltværelse har et opsigelsesvarsel på én måned, jf. LL § 86, stk. 1, 2. pkt., men klubværelseslejere har krav på tre måneders varsel, jf. LL § 86, stk. 1, 1. pkt.

285 For accessoriske enkeltværelser gælder LL § 47, stk. 2. For klubværelser afhænger det af ejendommstypen, men som udgangspunkt gælder reglerne om omkostningsbestemt husleje (i regulerede kommuner), jf. BRL kap. II-IV. Huslejen fastsættes dog anderledes, hvis klubværelset er beliggende i et småhus (BRL § 29 c) eller en 80/20-ejendom.

NB. Hvis udlejer ønsker at udleje boliger, der tidligere har været udlejet som beboelseslejligheder, ud som klubværelser, kræver det typisk kommunens tilladelse<sup>286</sup>.

### **En ejerlejlighed:**

Såfremt boligen er registreret som en ejerlejlighed, skal dette felt udfyldes – bl.a. fordi der gælder særlige regler for opsigelse af udlejede ejerlejligheder.

Mange nybyggede udlejningsejendomme er opdelt og tinglyst som ejerlejligheder. Disse kan derfor anføres som ejerlejlighed.

### **En andelsbolig:**

Hvis det udlejede er en andelsbolig i en andelsforening, skal dette anføres i kontrakten. En andelshaver ejer ikke boligen på samme måde, som en ejer af en ejerbolig gør. Andelshaveren ejer teknisk set en ideel andel af andelsforeningen og får i den forbindelse en eksklusiv brugsret til en bolig i foreningen.

Dette betyder, at andelshaveren ikke kan siges at være ”ejer” af boligen, da det teknisk set er foreningen, der ejer ejendommen. Derfor er der som udgangspunkt tale om fremleje, når en andelshaver lejer sin bolig ud, og så bør der sættes kryds i feltet ”Lejeforholdet er et fremlejeforhold”.

Hvis det derimod er en andelsboligforening (og ikke en enkelt andelshaver), der lejer lejligheder ud, bør der ligeledes sættes kryds i ”en andelsbolig”, men IKKE i ”lejeforholdet er et fremlejeforhold”, fordi det er ejeren af ejendommen (andelsforeningen), der er udlejer. I nogle tilfælde ser man, at der blot sættes kryds i ”lejlighed”, når boliger udlejes af andelsforeninger.

### **Andet:**

”Andet” er en opsamlingskategori, hvor det kan anføres specifikt, hvad der lejes ud. Kategorien kan være fornuftig i flere tilfælde og kan tjene til at tilpasse blanketten til det konkrete lejemål.

---

286 Dette gælder kun i såkaldte regulerede kommuner, jf. boligreguleringslovens § 47, stk. 2.

Nedenfor er samlet nogle eksempler på, hvad ”andet” kan være.

### **Sommerhus:**

Når et sommerhus udlejes på en måde, der ikke er til ferieformål<sup>287</sup>, gælder lejelovens almindelige regler.

Ved sådanne udlejninger bør udlejer sikre sig, at hun har ret til at leje ud i den pågældende periode, og at brugen ikke vil være i strid med andre regler fx om helårsbeboelse (der jo er udgangspunktet i lejeloven). Hvis huset ikke må bruges året rundt, bør lejeforholdet være tidsbegrænset til den lovlige udlejningsperiode.

### **Klubværelser:**

Se ovenfor under ”enkeltværelser”

### **Parcelhus:**

Et parcelhus er defineret som et fritliggende hus med have og er opkaldt efter ejendommens grundstykke ”parcellen”. Der kan også skrives ”hus” eller ”hus med have” – det afgørende er, at lejer klart kan se, hvilken ejendomstype han lejer.

### **Tofamilieshus / dobbelthus:**

Et dobbelthus er 2 selvstændige boliger, der er bygget sammen i vandret plan, eller et større hus, som er opdelt i 2 selvstændige boliger med lodret skel/etageadskillelse imellem.

Denne oplysning er vigtig for lejer, da det har betydning for udlejers opsigelsesret.

### **Rækkehus:**

Når mere end 2 enfamiliehuse er bygget sammen i en række med lodret adskillelse mellem de enkelte boliger, er der tale om rækkehuse. Rækkehuse kan være i 1, 1½ eller 2 plan.

---

287 (Bemærkningerne til L 2015 310) s. 24, ”afsnit 3.11.2 lovforslaget”: ”I vurderingen af, om der er tale om udlejning til ferie- og fritidsmæssige formål, indgår bl.a. lejeperiodens længde. I den forbindelse lægges til grund, at sædvanlig udlejning til sådanne formål ikke overstiger i størrelsesordenen 6-8 uger.”

Rækkehuse er ikke automatisk ejet af én ejer, og afhængigt af registreringen/tinglysningen og ejerforholdet kan flere rækkehuse blive anset som én ejendom i forhold til boligreguleringslovens regler. Dette har blandt andet betydning for lejefastsættelse og opsigelsesbeskyttelse.

## Fremleje – hvad er det?

Fremleje betyder, at den der lejer ud, selv bor til leje (og altså ikke ejer boligen).

Afhængig af boligformen kan der være begrænsninger med hensyn til, om boligen må fremlejes – i nogle andelsboligforeninger er det fx ikke tilladt at fremleje.

Lejelovent giver lejeret et ufravigeligt retskrav på at måtte fremleje under visse omstændigheder<sup>288</sup>. Det er vigtigt, at fremlejegiveret ikke udlejer i strid med sin ret (ulovlig fremleje), da det kan medføre, at lejeaftalen ophæves<sup>289</sup>.

Det er en udbredt misforståelse, at udlejning af ejerlejligheder karakteriseres som ”fremleje”. Da lejeforholdet sker direkte imellem ejeren og lejeret, er der blot tale om udlejning.

Rubrikken er en servicemeddelelse til lejer, der på denne måde får at vide, at hun ”sidder yderst på vippen” i aftaleforholdet og derfor ikke har helt samme beskyttelse som i et almindeligt lejeforhold<sup>290</sup>. Det betyder dog også, at man har særlige muligheder vedr. indskud<sup>291</sup>, hvor depositum kan erstattes af en bankgaranti eller sættes ind på en deponeringskonto – også under lejeforholdet. I praksis vil dette kræve, at lejer orienterer udlejer/fremlejegiver om dette og modregner i det indbetalte depositum ved fremtidige lejebetalinge.

---

288 Se LL § 69-70.

289 Jf. LL § 93, stk. 1, litra f. Bemærk dog, at udlejer skal fremsende påkrav, inden ophævelse kan ske.

290 Eksempelvis er der ikke beskyttelse efter § 7, så depositum og forudbetalt leje er ikke sikret på samme måde.

291 Jf. LL § 34, stk. 1, 2. pkt.: ”I fremlejeforhold kan lejeret ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.”

Desværre medfører et fremlejeforhold, at hvis fremlejegiver mister sin ret til boligen, så mister fremlejetageren den også. Hvis fremlejegiveren eksempelvis bliver opsagt på grund af ulovlig fremleje, så ryger lejerens med ud<sup>292</sup>.

## Adresse:

Adressen skal udfyldes så fyldestgørende som muligt, så der ikke er tvivl om, hvad der lejes ud.

E-mail kan ligeledes anføres her. I så fald må det antages, at der er en aftale imellem parterne om, at der kan kommunikeres elektronisk.<sup>293</sup> For kontrakter indgået i 2018 og senere gælder dog, at parterne som udgangspunkt kan kommunikere elektronisk.

## Udlejerens oplysninger:

Udlejers oplysninger skal udfyldes, således at lejerens er fuldstændig klar over, hvem aftalen indgås med.

### Udlejer eller administrator?

Oftest har professionelle ejere ansat en administrator til at passe på ejendommen.

Her giver ejeren administrator fuldmagt til at varetage sine interesser og forpligtelser ved at drive ejendommen, herunder ved at finde lejere, foretage udlejning og opkræve leje.

Hvis dette er tilfældet, skal ejeren stadigvæk anføres som udlejer, så det står klart, at han hæfter for eventuelle krav – uanset at han har givet fuldmagt til administratoren.

Det er fx fint at skrive ”Pensionskassen XXX /ved Administrator XXX”, og derefter anføre administrators kontaktoplysninger – så ved lejerens, hvem der er den egentlige udlejer.

---

292 Jf. princippet i Gældslovens § 27.

293 Jf. LL § 4, stk. 2.



Det samme gælder i forhold til CVR-nr., der skal være ejerens.

## Hvad hvis adressen er ukendt på aftaletidspunktet?

Hvis der er usikkerhed om, hvilken adresse der skal anføres (fx hvis ejeren står foran en flytning, længere udlandsrejse eller udstationering), bør man skrive den sidst kendte adresse eller evt. en fuldmægtigs adresse (fx udlejers forældre). Her er det særlig vigtigt, at der også oplyses en e-mail adresse – det bør ske i § 11.

### Lejers oplysninger:

Som ved udlejerens oplysninger er det vigtigste, at man med sikkerhed kan identificere, hvem der er den rette aftalepart.

Dette betyder, at det er lejerens adresse på indgåelsestidspunktet, der skal anføres, og ikke den kommende adresse (som jo er den lejebolig, kontrakten omhandler).

Hvis en kontrakt skal genforhandles for at lave en ny kontrakt på den bolig, lejeren allerede bor i, skal den nuværende bopælsadresse selvfølgelig bruges.

Nogle udlejere kræver cpr-nummer ved indgåelsen, så de ved, præcis hvem lejeren er og kan identificere vedkommende efter fraflytning. Selv om loven ikke siger noget om dette punkt, kan udlejer kræve det, hvis lejer giver samtykke, og udlejer i øvrigt har en saglig interesse i at have denne oplysning. At udlejer skal kunne identificere lejer efter fraflytning, er formentligt et sagligt hensyn<sup>294</sup>, og derfor må udlejer gerne bede om at få denne oplysning – og kan afvise at leje ud, hvis lejeren ikke vil oplyse sit personnummer.

Udlejere, der får lejeres cpr-nummer, skal leve op til de krav, der er til opbevaring og sletning af det registrerede cpr-nummer. Dette kontrolleres af Datatilsynet.

Lejers e-mail adresse kan ligeledes med fordel anføres under dette punkt.

---

294 Se Forbrugerombudsmandens notat "Cpr-nummer – kan erhvervsdrivende lovligt kræve kundens cpr-nummer oplyst?" af 20. februar 2015 – Sag FO 12/03077.

## Areal/ værelsesantal/erhvervsandel

Beregning af boligens areal sker efter den såkaldte arealbekendtgørelse, men oftest anføres blot de oplysninger, der findes i Bygge og Boligregistret (BBR). Disse oplysninger kan findes på [www.ois.dk](http://www.ois.dk).

Hvis der er uenighed om, hvor stort lejemålet er, vil en myndighed eller domstol oftest lægge oplysningerne i BBR til grund, med mindre der kan fremvises en anden beregning (evt. foretaget af en landinspektør eller anden faglig kompetent person) i overensstemmelse med arealbekendtgørelsen.

## Antal værelser

Når man taler om værelser/beboelsesrum, menes ”rum til længerevarende ophold” – altså typisk opholdsstuer, soveværelser, kontor og køkken (men ikke badværelser eller hobbyrum/værksteder).

Kælderrum tæller ikke med som beboelsesrum, med mindre en række krav er opfyldt – bl.a. at der skal være mindst 2,3 meter fra gulv til loft, og at gulvet skal ligge over det omgivende terræn langs mindst én af kælderenes ydervægge.

Bygningsreglementet stiller desuden en række krav afhængig af, hvornår ejendommen er opført eller har gennemgået en større renovering.

Antallet af registrerede værelser kan findes i BBR og ses på [www.ois.dk](http://www.ois.dk).

## Erhvervsdel

Nogle lejemål er bygget til både beboelse og erhverv og beskrives som ”blandet beboelse”. De kan fx være opført med en forretning i stueplan og en lejlighed på første sal.

Disse oplysninger fremgår af BBR og kan findes på [www.ois.dk](http://www.ois.dk).

Det er ikke alle typer erhverv, der kræver, at lejemålet er registreret som erhvervslejemål. Typisk er der tale om en vurdering af, om lejer slider mere på ejendommen eller er til større gene eller risiko for ejendommen eller beboerne. Lejeren må eksempelvis gerne arbejde på sin computer eller have møder med et rimeligt antal kunder, uden at det kræver en aftale om brug af erhverv.

Eksempler på erhverv, der er tilladt og ikke kræver særskilt aftale om erhverv:

- Lotterikollektion<sup>295</sup>
- Dagpleje<sup>296</sup>
- (Hjemme)kontor
- Systue/frisørsalon (i begrænset omfang)<sup>297</sup>

Der findes også en række andre erhverv, der vil være acceptable<sup>298</sup>.

Hvis lejemålet er ren erhvervsleje, bør typeformular A. 9. udgave nok ikke benyttes, da det er en lejekontrakt for beboelse. I stedet kan der bruges andre kontrakter, og ministeriet har (med input fra lejer- og udlejerorganisationer) lavet en ”tjekliste”, som parterne bør gennemgå, når en erhvervslejekontrakt skal udfærdiges<sup>299</sup>.

## Hvad har lejerens brugsret til?

Det er vigtigt, at det beskrives nøje, hvad lejer har brugsret til. Højesteret har en forholdsvist skrap praksis og har i forbindelse med brug af bl.a. parkeringspladser (som ikke fremgik af kontrakten) udtalt:

*“En lejers brugsret omfatter som udgangspunkt kun de lokaler og de fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten med udlejer, og det må kræve særlige holdepunkter, hvis lejer herudover skal anses for aftaleretligt at have erhvervet brugsrettigheder som en del af lejeforholdet”<sup>300</sup>*

Felterne skal derfor udfyldes korrekt, og parterne skal være opmærksomme på, at § 10 i typeformularen ligeledes kan bruges evt. som supplement.

295 U 1950.222 V.

296 U 1973.197 V.

297 T:BB 2012.102 Ø.

298 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 674: “[...] formentlig tillige f.eks. biavl, mekanikervirksomhed, fremstilling af husflid, handel m.v., når omfanget heraf ikke kan siges at være betydeligt, og når det ikke giver sig udtryk i nævneværdig øget støj, trafik til og fra ejendommen eller andre gener”.

299 Tjeklisten kan findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside: [https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/tjekliste\\_-\\_erhvervslejeloven.pdf](https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/tjekliste_-_erhvervslejeloven.pdf).

300 Jf. U.2014.3499H.

Hvis brugsretten til fx P-plads eller garage fremgår af en separat aftale, er den som udgangspunkt ikke en del af lejeaftalen og er ikke reguleret af lejeloven. Derfor kan aftalen opsiges selvstændigt og er ikke underlagt lejelovens opsigelsesbegrænsninger.<sup>301</sup>

## Hvad må det lejede benyttes til?

### Erhverv?

Denne del af kontrakten er særligt relevant ved blandede lejemål, hvor en del benyttes til erhverv (se også ovenfor om erhvervsdel). For en god ordens skyld bør dette punkt udfyldes, så det så præcist som muligt beskriver den tilladte brug.

Indskrænkninger i strid med det allerede anførte om erhvervmæssig brug (erhverv der kan udføres, uanset at det lejede alene er lejet ud til beboelse), vil formentligt ikke kunne gennemføres. Det samme gælder indskrænkninger i retten til beboelse, da kontrakten i så fald ikke længere angår udlejning til beboelse og dermed falder udenfor kontraktens (og lovens) anvendelsesområde.

Det vil altså sige, at hvis en udlejer lejer et beboelseslejemål ud, må han tåle, at det bliver brugt og slidt som følge af almindelig beboelse, da denne brug jo netop er den, lejer betaler for<sup>302</sup>.

### Indskrænkninger i lejers husstand

Flere kontrakter anfører ”beboelse for lejer og dennes husstand”. Dette er allerede underforstået efter lejelovens almindelige regler: Lejeren har brugsretten i medfør af kontrakten, og husstanden har efter LL § 26, stk. 2. Dertil kommer reglerne om fremleje, der ikke kan fraviges til skade for lejer<sup>303</sup>.

Det kan overvejes, om der kan laves indskrænkninger i benyttelsen, så det ikke er tilladt at bo sammen med sin kæreste og børn, da de almindelige regler om, hvem der må bo i lejemålet kan fraviges ved aftale<sup>304</sup>. Men sådan en aftale vil

301 Jf. LL kap. XIII.

302 Der er hermed ikke taget stilling til spørgsmålet om indskrænket brug ved husorden, eller generelle vedligeholdelsesspørgsmål.

303 Jf. LL § 79, jf. §§ 69-70.

304 Jf. LL § 31 (modsætningsvist).

formodentlig være i strid med aftalelovens beskyttelse imod urimelige aftaler<sup>305</sup>. Denne opfattelse er delt i flere steder i den juridiske teori<sup>306</sup>, selv om der ikke er trykt praksis om spørgsmålet.

Særligt hvis der er tale om en stor lejerkreds (typisk ved kollektiver/bofællesskaber etc.), kan det være fornuftigt at specificere, præcis hvilke personer der har ret til at benytte boligen. Det samme gælder, hvis en lejer får udvidet fremlejeret (hvilket ofte kan være nødvendigt i lejemål med hyppig udskiftning af lejer- og fremlejekredsen).

---

305 Jf. Aftl § 36.

306 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 131, samt Claus Rohde ”Lejemål med flere lejere, herunder udlejning til boligkollektiver og interessentskaber” T:BB 2006.193 : ”Ved sædvanlige beboelseslejemål vil bestemmelser, der afskærer lejer fra at stifte familie, herunder ved indgåelse af ægteskab og børnefødsler, dog efter omstændighederne formentlig kunne tilsidesættes efter aftalelovens § 36”.

## KAPITEL 8

# OM § 2 – LEJEFORHOLDETS BEGYNDELSE OG OPHØR

## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den  og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren opsiges en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varsel dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

*Uddrag af typeformular A, 9. udgave s. 1 § 2 lejeforholdets begyndelse og ophør.*

## Hvornår starter lejeperioden?

Lejeforholdet begynder som udgangspunkt, når lejer får ret til at opholde sig i boligen, og udlejer får ret til at kræve husleje.

Som regel betales indskuddet og første måneds leje dog på forhånd – altså inden lejer får rådighed over lejemålet.

Hvis lejer ikke skal betale leje for den første periode, bør det specificeres i § 11, at lejer får en lejerabat eller lignende. Det kan dog efter omstændighederne også fremgå af lejekontraktens § 2 og § 4.

Det kan ikke aftales, at lejer på forhånd skal betale leje i en periode, hvor han ikke har rådighed over lejemålet. En sådan betaling vil ikke blive betragtet som leje, da lejer handler om brug mod vederlag – altså at lejeren får “noget for pengene”.

Betalinger af andet end leje, depositum og forudbetalt leje ved aftalens indgåelse er strengt taget ikke automatisk ulovlige, men de er i overhængende fare for at

blive fortolket som en omgåelse af reglerne i kapital 6 eller som en ulovlig dusør<sup>307308</sup>, der kan medføre bøde eller fængsel.

## Hvornår slutter lejeperioden?

Ved opsigelser er hovedreglen, at lejers opsigelse er fri, mens udlejers opsigelse er bundet. Der er dog undtagelser fra denne regel.

Opsigelsesbeskyttelsen afhænger både af lejeforholdet og udlejers forhold samt af, om lejemålet er tidsbegrænset eller ej.

Dette medfører, at udlejer som oftest skal have en gyldig grund til at opsiges lejer, og at opsigelsesvarslet kan blive længere end de sædvanlige 3 måneder, hvis udlejer eksempelvis selv skal benytte det lejede.

---

307 Jf. LL § 6.

308 Jf. (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 190.



## Oversigt over kravene til opsigelse nedenfor.

|  | Skal der være en gyldig opsigelsesgrund?                             | Længde på det almindelige opsigelsesvarsel?           | Opsigelsesvarslets længde hvis udlejer selv vil benytte det lejede. |
|--|--|---|---|
| Lejet værelse i udlejers egen bolig (accessorisk” enkeltværelse)           | Nej.   | 1 måned til den første.                               |   |
| Lejet klubværelse (altså uden eget køkken, men ikke i udlejers egen bolig) | Ja.  | 3 måneder   | 1 år  |
| Hel lejlighed hos enkeltudlejer* (gælder de fleste fremlejesituationer)    | Ja (dog nej, hvis lejeaftalen er indgået d. 1.7.2015 eller derefter) | 3 måneder   | 1 år.   |
| Lejlighed i et tofamilieshus, hvor udlejer bebor den ene lejlighed.        | Nej.   | 3 måneder.  | 1 år.   |
| Hel lejlighed hos en storudlejer   | Ja. (Særlige regler ved ejerlejligheder)                             | 3 måneder   | 1 år.   |
| Tidsbegrænsede lejemål   | Nej. Lejemålet ophører ved tidsbegrænsningens ophør.                 | Lejemålet er uopsigeligt, med mindre andet er aftalt. | Lejemålet er uopsigeligt, med mindre andet er aftalt.               |

## Tidsbegrænsede lejeaftaler

Som det fremgår af lejeaftalens fortrykte tekst, skal tidsbegrænsninger stå i lejeaftalens § 11. Der må således ikke streges ud eller skrives i den fortrykte tekst, at kontrakten er tidsbegrænset. Hvis tidsbegrænsningen ikke er anført korrekt, er der ikke indgået en gyldig aftale<sup>309</sup>. Udstregning eller tilføjelser til kontraktens § 2 kan medføre, at lejeaftalen bliver ugyldig<sup>310</sup>.

Hvis lejemålet skal tidsbegrænses, skal tidsbegrænsningen være tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold<sup>311</sup> ved indgåelse af aftalen<sup>312</sup>. Der er ikke krav om, at begrundelsen skal fremgå af lejekontrakten, men det kan være i udlejers interesse at bevise, hvad hans hensigt var ved aftalens indgåelse.

Det vil stort set altid være en individuel vurdering, om vilkåret er tilstrækkeligt begrundet, men nedenfor er medtaget visse gyldige grunde til at tidsbegrænse lejeaftalerne:

### Eksempler på godkendte tidsbegrænsningsgrunde:

Ejer ønsker at benytte en ejendom til sig selv og sin familie på et senere tidspunkt<sup>313</sup>.

Ejeren vil undgå et væsentligt økonomisk tab<sup>314</sup>, som ville følge af at sælge boligen. I stedet for lejer hun den ud i en periode i forventning om at kunne undgå

309 Cfr. (Kier) afsnit 6 – Aftaler om tidsbegrænsning i en analyse af T:BB 2013.67 Ø: ”Dernæst illustrerer afgørelsen [T:BB 2013.67 Ø], at det individuelle vilkår, der fraviger de deklaratoriske regler i lejelovgivningen, ikke nødvendigvis skal fremgå af typeformularens § 11 for at være anset for aftalt mellem parterne.”

310 Hvis blanketten ændres, bliver den uautoriseret. Uautoriserede blanketter medfører ugyldighed for vilkår, der giver lejer færre rettigheder end angivet i loven, og tidsbegrænsning er en fravigelse fra de almindelige regler, jf. LL § 5, stk. 2.

311 Jf. LL § 80, stk. 2.

312 (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) s. 793, og (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 584.

313 Jf. U.1994.401 Ø. Udlejer havde købt en ejendom med fire lejemål, hvoraf tre var tidsbegrænsede. Hensigten var, at han og hans familie skulle bo i ejendommen, og for at andelsboligforeningen skulle kunne løbe rundt skulle 100% af lejerne vælge at blive andelshavere. Under de omstændigheder fik udlejer medhold i, at det var tilstrækkeligt begrundet i hans forhold, og en tidsbegrænsning på 5 år blev derfor opretholdt.

314 Se eksempelvis T:BB 2013.67 Ø, hvor udlejer inden finanskrisen havde købt en ejerbolig for 2,5 mio., der senere var faldet 800-900.000 kr. i værdi, og udlejer havde i øvrigt ikke mulighed for at låne til at købe til et andet hus.

tab ved et senere salg. Dette gælder for enkeltudlejerne og kan ikke antages at gælde for professionelle ejendomsinvestorer<sup>315316</sup>

### Eksempler på ikke godkendte tidsbegrænsningsgrunde:

Lejer ønsker tidsbegrænsning. Dette er i sagens natur ikke begrundet i udlejers forhold<sup>317</sup>.

Udlejer råder over mange tidsbegrænsede lejemål<sup>318</sup>.

Udlejer ønsker at modernisere lejemålet på et senere tidspunkt<sup>319</sup>.

---

315 Se bl.a. begrundelsen i T:BB 2013.67 Ø, hvor udlejer selv boede på 60 kvadratmeter og ikke kunne låne penge til at købe.

316 Se også U.1991.616 Ø, hvor en ejer af et ejendomsselskab havde påstået, at han selv ville flytte ind i lejemålet, selvom det ikke var aktuelt på daværende tidspunkt, og fordi en række af ejendommens øvrige lejemål var tidsbegrænsede. Tidsbegrænsningen blev tilsidesat som et mere byrdefuldt vilkår med hjemmel i BRL § 5, stk. 9, men det antages i (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 584, at dette forhold ligeledes havde været nok til at tilsidesætte tidsbegrænsningen.

317 Jf. GD 1993.8 Ø.

318 Se U.1991.616 Ø (refereret ovenfor) samt T:BB 2010.494 Udlejer drev et gods, hvor der fandtes 25 udlejede boliger. De 22 af disse var tidsbegrænsede.

319 Jf. T:BB 2017.694 Ø: Fra landsrettens begrundelse: *Den omstændighed, at [udlejer] ønskede at istandsætte [lejers] lejemål fuldstændigt for derefter at leje det ud til en husleje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er ikke tilstrækkelig begrundelse for, at lejemålet, som han indgik uden forinden at foretage en sådan istandsættelse, blev gjort tidsbegrænset.*



KAPITEL 9

**OM § 3**  
**– BETALING AF LEJE**

### § 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er \_\_\_\_\_ kr.

---

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den \_\_\_\_\_ i hver (sæt x)  Måned  Kvartal

---

Lejen pr. måned/kvartal udgør: \_\_\_\_\_ kr.

Betalinger udover lejen udgør:

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| A conto varmebidrag              | _____ kr. |
| A conto vandbidrag               | _____ kr. |
| A conto elbidrag                 | _____ kr. |
| A conto kølingsbidrag            | _____ kr. |
| Antennebidrag                    | _____ kr. |
| Internetbidrag                   | _____ kr. |
| Bidrag til beboerrepræsentation  | _____ kr. |
| Andet: _____                     | _____ kr. |
| Andet: _____                     | _____ kr. |
| I alt betales pr. måned/kvartal: | _____ kr. |

---

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

---

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ i  
(pengeinstitut): \_\_\_\_\_  
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

---

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

*Uddrag af typeformular A, 9. udgave s. 2 § 3 Betaling af leje.*

## Den årlige leje skal være fastsat korrekt

Det første felt er selvindlysende: Den årlige leje (uden betalinger ud over lejen) skal anføres. Dette gælder, selvom lejeperioden er tidsbegrænset til mindre end et år.

## Betaling

Parterne kan selv bestemme, hvilken månedsdag huslejen skal betales. Langt de fleste skriver blot ”den første”, hvilket også er udgangspunktet, hvis intet andet er anført.

Vær opmærksom på, at der uanset den angivne betalingsdag er særlige regler for, hvornår en husleje er betalt til tiden.<sup>320</sup>

Lejen kan desuden kræves betalt kvartalsvis<sup>321</sup>, selvom det sjældent ses i nyere kontrakter.

## Betalinger ud over lejen<sup>322</sup>

Da lejeloven på mange områder er ufravigelig, bl.a. når det handler om lejefastsættelse<sup>323</sup>, forudsætter lejers pligt til at betale, at lejeloven giver udlejeren ret til opkræve denne betaling,<sup>324</sup> (ellers kunne udlejer blot kræve husleje, selvom det blev kaldt noget andet). Dette gælder også i lejemål, hvor der betales fri leje<sup>325</sup>. Det gælder desuden, uanset om vilkåret er anført i denne paragraf eller i § 11.

320 Lejen forfalder til betaling på forfaldsdagen, jf. LL 33, stk. 3, som dog, hvis lejen forfalder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes til næste hverdag efter denne. Udlejer kan ikke fremsætte påkrav, førend tredje dag efter huslejen skulle have været betalt, jf. LL § 93, stk. 2, 2. pkt., og denne frist udskydes, hvis tredjedagen er en lørdag eller Grundlovsdag.

321 Jf. LL § 33, stk. 4.

322 Anbefalet litteratur omfatter TBB2016.210 Claus Rohde: Lejerens betaling af driftsudgifter ud over lejen i beboelseslejemål.

323 Jf. LL § 53, stk. 1, og BRL § 15 a.

324 Jf. Højesterets klare afgørelse i U.2009.2497H: ”Lejelovgivningen indeholder for leje af lejligheder til beboelse ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejerens dække udlejerens driftsudgifter ved refusion, jf. herved lejelovens kapitel VIII med bestemmelsen om ufravigelighed i § 53, stk. 1 og 2, samt boligreguleringslovens kapitel II om omkostningsbestemt leje. En adgang for udlejeren til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lovhjemmel, som f.eks. lejelovens kapitel VII om varmebetaling mv., hvorefter udlejerens udgifter til varmeforsyning dækkes ved en refusion som tillæg til lejebetalingen”.

325 Jf. U 2015.1986 V (T:BB 2015.293 V) om betaling af ejendomsforsikring, vand og renovationsbidrag.

Derefter er spørgsmålet, hvad der er tilladt, og hvad der ikke er:

Typeeksempler på, hvad der er hjemmel til og derfor er tilladt (hvis beløbet i øvrigt er retvisende), kan findes i de fortrykte udgiftsposter i kontrakten:

1. Varme
2. Vand
3. El
4. Køling
5. Antenne
6. Internet
7. Bidrag til beboerrepræsentation
8. Vaskeri (forbrugsafhængigt)<sup>326</sup>
9. "Andet" kan være ok, men skal selvsagt have hjemmel, og ikke allerede være indeholdt i huslejen (se nedenfor).

Hvad er der *ikke* hjemmel til?

1. PBS-gebyr<sup>327</sup>
2. Renovation<sup>328</sup>
3. Trappevask (og omgåelse)<sup>329</sup>
4. Vaskeri (som et fast, ikke forbrugsafhængigt beløb)<sup>330</sup>
5. Andre forhold – Udlejer må ikke kræve betaling for noget, der allerede er indeholdt i lejen (eksempelvis administration eller forsikring), da han i så fald kræver mere, end loven giver ret til (loven giver kun ret til at opkræve en udgift én gang)
6. Udlejerens betaling til en ejerforening

326 Jf. GD 2016.21 V og T:BB 2012.388 Ø (som omhandler en almen ophævelse som følge af en ubetalt vaskeriregning. Lejeren kunne smides ud, da beløbet blev ansat som pligtig pengeydelse).

327 jf. U.2016.3356 H.

328 Jf. U.2018.174H/ T:BB 2018.90 H

329 Jf. TBB2016.311 V. Se også afsnittet "Særligt om trappevask" s. 87 og "Trappevask." s. 223.

330 Jf. TBB2016.210 Claus Rohde: Lejerens betaling af driftsudgifter ud over lejen i beboelseslejemål, afsnit 5.5.

## Skatter og afgifter

Reglerne om skatter og afgifter er særregler, som (næsten) går helt tilbage til den første lejelov.<sup>331</sup> Hensynet bag reglerne er, at hverken udlejer eller lejer kan vide, hvordan lovgiver vil ændre på ejendomsbeskatningen. Derfor er givet en regel om, at lejen kan stige eller falde<sup>332</sup> i overensstemmelse med dette.

Bemærk at der er særlige regler for fredede ejendomme.<sup>333</sup>

Grunden til, at man skal anføre, hvornår der sidst har været en skatte- og afgiftsvarsling<sup>334</sup>, er, at man dermed kan regne ud, hvor stor en huslejestigning eller –nedsættelse skal være. Som udgangspunkt må man antage, at alle ejendoms-skatter er medregnet i huslejen ved indgåelsestidspunktet med mindre andet er anført.

Det er omtvistet, om det er nødvendigt at anføre i lejekontraktens § 11, at huslejen kan reguleres efter reglerne i LL §§ 50-51. Dette behøver man formentligt ikke<sup>335</sup>.

## Betalingssted

Lejen skal naturligvis betales, og i dansk ret siger man, at ”pengeskyld er bringeskyld”. Det vil sige at den, der er forpligtet til at betale et beløb, skal ”møde op” med pengene til modtageren. Tidligere medførte dette, at lejerne nogle steder skulle betale huslejen på udlejers kontor på et bestemt tidspunkt.

331 (Kaarsberg & Götze, 1941) s. 80 forklarer, at Rigsdagen mente, at dette spørgsmål hørte til i skatte-lovgivningen, hvorfor betænkningen foreslog om at give ret til lejeforhøjelse ved skatter og afgifter ikke blev gjort til lov i første omgang. Det var dog muligt at opkræve forhøjelsen i de aftaler, der havde taget forbehold herom, jf. U.1939.487 H.

332 Det er ikke altid udlejer husker at regulere lejen nedad ved sænkninger i ejendomsskatten, jf. LL § 52, og derfor kan det ofte godt betale sig for lejerne at tjekke ejendommens skattebillet.

333 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 257.

334 Om reglerne for skatte- og afgiftsforhøjelser se bogen (Kirk, 2013).

335 Jf. U.2002.945 H: Højesterets begrundelse lyder: ”Ifølge lejelovens § 2 gælder loven ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning. Det fremgår af forarbejderne til reglerne om omkostningsbestemt leje og af langvarig praksis, at lejelovens regler om lejeregulering efter ændring i skatter og afgifter m.v. finder anvendelse også i tilfælde, hvor lejeforholdet er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV. Denne forståelse er også forudsat ved indsættelsen i 1994 af bestemmelsen i lejelovens § 50, stk. 2, 2. pkt., om fordeling af lejeforhøjelse efter en skattestigning. Reglerne i boligreguleringslovens kapitel II om omkostningsbestemt leje kan herefter ikke anses for at være sådanne særlige regler, der bevirker, at lejelovens §§ 50-52 ikke gælder, jf. lejelovens § 2. [...]”



Dette er dog ændret, og nu kan lejereren kræve, at udlejer anviser en bankkonto i et dansk pengeinstitut<sup>336337</sup>.

I mange lejeaftaler betinger udlejer sig, at lejen betales over betalingservice. Dette kan formentligt lovligt ændres fra lejers side, da det dårligt kan siges at være væsentlig misligholdelse at betale på anden måde, så længe udlejer modtager sine penge.

## Særlige regler om anførsel af lejestigninger skal skrives i § 11

Flere særlige typer lejereguleringer skal anføres i lejekontraktens § 11<sup>338</sup>. Det drejer sig om privat byfornyelse og aftalt boligforbedring, forøget afkast efter BRL § 9, stk. 2, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks<sup>339</sup> og visse typer fri lejefastsættelse.

Disse regler bliver gennemgået i afsnit ”Vilkår der skal være anført i de særlige vilkår for at være gyldige” s. 212.

Der er ikke krav om, at det skal stå i lejekontrakten, at lejemålet har leje fastsat efter BRL § 5, stk. 2<sup>340</sup>, og dette kræver ikke en aftale imellem parterne<sup>341</sup>. Men flere udlejere vælger alligevel at anføre dette i kontrakten. Dette bliver somme tider kaldt et ”moderniseringstillæg” og kan hjælpe udlejereren til at overskue eventuelle lejestigninger.

336 Jf. LL § 32: ”Udlejeren skal anviser et betalingssted her i landet i form af en konto i et pengeinstitut. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.”

337 (Karnov 2018) note 198, anfører, at ordlyden ”skal” medfører, at lejer altid skal have mulighed for at bruge en bankoverførsel til betaling af husleje.

338 Se også afsnit ”Huslejerregulering/Nettoprisindeksering” s. 218.

339 Dette gælder dog kun ved nettoprisindekseringer efter BRL § 9 a, jf. vejledningen til typeformular A 9, s. 14, afsnit ”Regulering efter nettoprisindeks” (s. 247 i denne bog), selvom det af bevismæssige årsager må anbefales at anføre en aftale om nettoprisindeksering, hvis parterne ønsker, at det skal være en del af kontrakten.

340 Om 5,2-leje se afsnit ”5,2-leje.” s. 133.

341 Jf. BRL § 5, stk. 2, (der ikke bruger ordet ”kan” som LL § 53).

# GENERELT OM LEJEFASTSÆTTELSE

Reglerne om fastsættelse af den korrekte leje er et større emne, og man kan skrive bøger om hver af lejefastsættelsesformerne<sup>342</sup>.

Det bliver derfor for omfattende at lave en tilbundsående gennemgang af stoffet her. Ønsker man dette, henvises til den juridiske litteratur herom<sup>343</sup>.

I stedet er der til sidst i kapitlet medtaget en meget kort gennemgang af lejefastsættelsesformerne og en oversigt over, hvornår der kan ske ændringer i huslejen (som typisk er et vigtigt spørgsmål for begge parter):

## Om huslejetyperne

Man skelner som udgangspunkt imellem tre forskellige typer huslejefastsættelse: Fri leje, leje fastsat efter det lejedes værdi og omkostningsbestemt leje.

Disse er behandlet hver for sig i det følgende.

### Tre hovedkategorier:

The diagram consists of three red rounded rectangular boxes arranged in a 2x2 grid (with the bottom-right cell empty). Each box contains a category name and a list of bullet points.

- FRI LEJE:**
  - Kontrol: aftalelovens § 36
- OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE:**
  - Kontrol: Nævn beregner lejen som sum af:
    - Driftsudgifterne: skat, forsikr., adm., renhold m.v. + henlæggelser til vedligeholdelse + Afkast til udlejer + Forbedringsforhøjelser.
  - NB. ikke udlejers lån til køb af ejendom.
- DET LEJEDES VÆRDI:**
  - Kontrol: Sammenligne med lejemål af tilsvarende kvalitet, beliggenhed, udstyr, art, størrelse og vedligeholdelsestilstand. (LL § 47, stk. 2)
  - Særlig sammenligning ved småhuse: sammenligningen skal ske med OMK-ejendomme, jf. BRL § 29 c, 2. pkt.

342 Hvad flere også har gjort. Se Marianne Dons og Jesper Bang "Omkostningsbestemt leje og forbedring" 3. udg. 1997, eller Jakob Juul-Sandberg "Det lejedes værdi".

343 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) kapitel 6 "Lejefastsættelse og -ændring", s. 191- 341 er formentligt den bedste samlede gennemgang af stoffet, men se også ovenstående.

## Fri leje:

### Hvor er der fri leje?

I alle kommuner (både regulerede og uregulerede) gælder fri leje for:

- Lejemål i ejendomme, der er taget i brug efter 1991.
- Nyetablerede beboelseslejemål i lokaler, der pr. d. 31.12 1991 lovligt udelukkende blev anvendt til erhvervslejemål.
- Nyopførte taglejligheder.
  - ”... som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.”
- NB. Fri leje kræver en aftale. Hvis der ikke laves en aftale om fri leje, kan lejen ikke sættes frit!

Lejen kan stige, når der:

- Gennemføres forbedringer
- Sker stigninger i skatter og afgifter
- Er aftalt lejeforhøjelser (trappeleje+nettoprisindeks)

*Lejeforhøjelser skal varsles overfor den enkelte lejer.*

*Den skal være skriftlig og med 3 måneders varsel (undtaget trappeleje, nettoprisindeksring)\_*

## Det lejedes værdi:

I denne sammenhæng er leje fastsat efter det lejedes værdi brugt som en paraplybetegnelse for tre lejefastsættelsesformer, der er beskrevet hver for sig i det følgende:



### "Ren" det lejedes værdi

Lejen fastsat efter det lejedes værdi<sup>344</sup> i uregulerede kommuner, med mindre det gyldigt er aftalt, at lejen fastsættes frit<sup>345</sup>.

I regulerede kommuner kan lejen kun reguleres efter ren det lejedes værdi i de såkaldte "80/20 ejendomme", hvor 80 % af ejendommens areal pr. 1. januar 1980 blev anvendt til erhverv<sup>346</sup>.

### Småhusleje

Reglerne om småhusleje gælder i ejendomme med 6<sup>347</sup> eller færre beboelseslejligheder pr. 1. januar 1995.<sup>348</sup>

#### Ejendomsbegreberne – hvordan man tæller lejemål?

"Det udvidede ejendomsbegreb" i boligreguleringsloven<sup>349</sup> omfatter:

- Ejerlejligheder ejet af samme ejer
  - Beliggende i samme ejerforening
- Ejendomme ejet af samme ejer, der er
  - Opført kontinuerligt
  - En del af en samlet bebyggelse

>>

344 Jf. LL § 47.

345 Jf. Hvis lejemålet lever op til kriterierne i LL § 53, stk. 4-6.

346 Når dette skal opgøres, finder det matrikulære ejendomsbegreb anvendelse, altså én matrikel = én ejendom- og ikke det udvidede ejendomsbegreb i boligreguleringslovens BRL § 4 a (se forklaring i afsnit "Småhusleje" s. 132.)

347 Nogle gange er spørgsmålet, hvad der tæller med, når man skal opgøre, om ejendommen har 6 eller færre lejemål.

348 Jf. BRL § 29 b.

349 Jf. BRL § 4 a.

- Som har fælles friarealer eller driftsfællesskab
- Eller er samvurderede og samnoterede i tingbogen
- Det matrikulære ejendomsbegreb Én matrikel = én ejendom.
- Dette er hovedreglen i dansk ret.

## 5,2-leje

5,2 henviser til tilfælde, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Man kalder også disse lejemål for ”gennemgribende forbedrede/moderniserede lejemål”.

Da man kan få en højere leje end omkostningsbestemt leje i disse lejemål, er der visse krav til den gennemgribende forbedring:

1. At det lejedes værdi er væsentligt forøget:
  - De almindelige regler for forbedring gælder<sup>350</sup>
  - Forbedringsudgiften overstiger 2.228 kr. pr. m<sup>2</sup> eller
  - et samlet beløb på 254.836 kr. (2018-tal)
    - Forbedringerne skal være udført inden for 2 år
2. At ejendommen på udlejningstidspunktet skal have opnået en energiramme på A-D i energimærkningen (dette gælder alle lejemål der er moderniseret efter 1. juli 2014)
  - i modsat fald kræves energiforbedringer for 422 kr. pr. m<sup>2</sup>
  - At lejerne/BR orienteres ved første udlejning jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 4
  - At det er en løbende betingelse for udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at udlejer skal opretholde forbedringen. Hvis forbedringen ikke opretholdes, kan huslejenævnet fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, (omkostningsbestemt leje) for fremtiden – jf. boligreguleringslovens § 5 stk. 6.

5,2-leje er en hybrid imellem det lejedes værdi og omkostningsbestemt husleje.

- Den starter som fastsat efter det lejedes værdi.
- Den kan kræves nedsat efter reglerne om det lejedes værdi.
- Stigninger varsles dog efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Alternativt ved aftalt nettoprisindeksering<sup>351</sup> (mest udbredt)

350 Jf. LL § 58.

351 Jf. LL § 53, stk. 2.

### Når dit lejemål reguleres efter "det lejedes værdi":

Lejen kan stige, når der:

- Sker ændringer i det lejedes værdi, og lejen i forvejen er væsentligt lavere end "det lejedes værdi" og ikke sat op de seneste 2 år.
- Gennemføres forbedringer
- Sker stigninger i skatter og afgifter
- Er aftalt lejeforhøjelser (nettoprisindeks)

*Lejeforhøjelser skal varsles overfor den enkelte lejer: Den skal være skriftlig og med 3 måneders varsel (undtagen nettoprisindeksering).*

### Hvor anvendes der omkostningsbestemt leje?

I regulerede kommuner

- Ved varsling af lejeændringer i lejemål i storhuse og klubværelser mm. (Der er dog undtagelser.)
- Ved nyudlejning af lejemål i storhuse, der ikke er gennemgribende forbedret.
- Hvor der ikke lovligt er aftalt fri leje.

### Når lejen er "omkostningsbestemt":

Lejen kan stige, når der:

- Varsles omkostningsbestemt ("OMK"-) leje
- Gennemføres forbedringer
- Sker stigninger i skatter og afgifter
- Sker forøgelse af vedligeholdelsesbeløb
- Er aftalt lejeforhøjelser (nettoprisindeks)

*Lejeforhøjelser skal varsles overfor den enkelte lejer:*

*Varslingen skal være skriftlig og med 3 måneders varsel (undtagen nettoprisindeksering og stigninger i vedligeholdelseshensættelser).*

|  | Småhuse<br>(Boligregulerings-<br>loven/BRL § 29c)        | Moderniserede<br>lejemål<br>(Boligregulerings-<br>loven/BRL § 5,2) | Det lejedes værdi<br>(LL § 47)                           | Fri leje   |
|--|--|--|--|--|
| Hvor ofte kan lejen stige?                   | Tidligst 2 år fra seneste varsling/indgåelse af kontrakt | Stiger som OMK (omkostningsbestemt) leje.                          | Tidligst 2 år fra seneste varsling/indgåelse af kontrakt | Lejen kan som udgangspunkt ikke stige, uden parternes aftale herom |
| Hvad er loftet?                              | Sammenlignelige OMK-lejemål                              | OMK-varslingens stigning. NB. OMK-loft.                            | "Det lejedes værdi" jf. LL § 47                          | Aftalelovens § 36 (sjældent brugt)                                 |
| Kan der aftales lejestigninger i kontrakten? | Ja.  | Ja.  | Ja.  | Ja.  |
| Krav om væsentlighed?                        | Ja.  | Nej, men OMK   | Ja.  | (lejen kan som udgangspunkt ikke stige)                            |

|  | Omkostningsbestemt leje                                    |
|--|--|
| Hvor ofte kan lejen stige?               | Kan stige som driftsudgifterne.                            |
| Hvad er loftet?                          | Det lejedes værdi (boligreguleringslovens/BRL § 7, stk. 2) |
| Kan der aftales stigninger i kontrakten? | Ja, teknisk set.   |
| Krav om væsentlighed?                    | Nej.   |



KAPITEL 10

**OM § 4**

**– DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE**



#### § 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den \_\_\_\_\_  betaler lejerens et depositum på \_\_\_\_\_ kr.  
svarende til \_\_\_\_\_ måneders leje (højest 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den \_\_\_\_\_  betaler lejerens endvidere forudbetalt leje  
svarende til \_\_\_\_\_ måneders leje (højest 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den \_\_\_\_\_  betaler lejerens i alt \_\_\_\_\_ kr., svarende til:

|   |       |     |
|---|-------|-----|
| Forudbetalt leje:   | _____ | kr. |
| Leje m.v. for perioden:   | _____ | kr. |
| _____ <input type="checkbox"/> til _____ <input type="checkbox"/> | _____ | kr. |
| Depositum   | _____ | kr. |
| _____   | _____ | kr. |
| _____   | _____ | kr. |
| I alt   | _____ | kr. |

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den \_\_\_\_\_

Uddrag af typeformular A, 9. udgave s. 2 § 4 Depositum og forudbetalt leje.

## Hvad betyder "depositum" og hvad kan det udgøres af?

Depositum er udlejerens sikkerhed mod slid og mislighold

Depositum er det beløb, der "henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning"<sup>352</sup>. Det vil sige, at det ikke er det samme som husleje, men i stedet et beløb, som udlejer kan bruge til at sætte lejemålet i stand og udbedre eventuelle skader ved fraflytning. Man kan sige, at det er en slags konto, som lejerens har hos udlejerens, og hvis udgifterne ved fraflytning er lavere end det indsatte beløb, får lejerens det overskydende beløb retur.

<sup>352</sup> Jf. LL § 34, stk. 1, 2. pkt.

## Hvor mange måneders leje?

Depositum må maksimalt udgøre 3 måneders leje<sup>353</sup> – vel at mærke “ren” lejeudgift uden evt. forbrug og andre betalinger, der ikke er inkluderet i lejebetalingerne (fx internet og kabel-tv).

## Særlige regler ved fremleje

Hvis man bor til fremleje, er man dårligere beskyttet, fordi depositum ikke er sikret ligeså godt som i almindelige lejeforhold: Kravet om, at fremlejegiveren skal tilbagebetale depositum, overgår ikke automatisk til en eventuel ny ejer af ejendommen (hvilket det altid gør, når man er i et almindeligt lejeforhold)<sup>354</sup>. Man har til gengæld andre muligheder for at forsøge at beskytte sit indskud, hvis man er nervøs for, om fremlejegiveren har økonomi til at betale indskuddet tilbage, som han er forpligtet til ved fremlejemålets ophør.

Begge nedenfor nævnte særbeskyttelser for fremlejetagere kan gennemføres, selv om udlejer/fremlejegiveren måske ikke ønsker det<sup>355</sup>

### Bankgaranti

Ved fremleje kan lejer oprette en bankgaranti, der garanterer, at fremlejegiveren får udbetalt sit krav på op til 3 måneders leje, hvis visse kriterier bliver opfyldt. Disse kriterier er ikke fastsat i loven, men skal siges at være på ”sædvanlige vilkår”.

Man kan eksempelvis sige, at bankgarantien skal udløses ved enighed mellem parterne eller en huslejenævnsafgørelse/dom om spørgsmålet.

Da det typisk koster et månedligt beløb at få en bankgaranti, bliver denne løsning ikke brugt så ofte.

### Deponeringskonto

Det er også muligt at sætte et beløb (svarende til depositum) ind på en spærret konto, som udløses på ”sædvanlige vilkår”.

353 Jf. LL § 34, stk. 1, 1. pkt.

354 Jf. LL § 7.

355 Dette følger af, at LL § 34 ikke kan fraviges til skade for lejer, jf. § 35.

Som ved bankgarantien er det fornuftigt at anføre, at deponeringen skal udløses ved enighed mellem parterne eller en huslejenævnsafgørelse/dom om spørgsmålet.

## Depositum kan ikke bos op

Da depositum skal henstå som udlejers sikkerhed, kan det ikke bos op på samme måde som forudbetalt leje (se nedenfor).

Hvis lejeren alligevel forsøger at bo depositum op, kan han risikere at få et påkrav (med et påkravsgebyr på 284 kr.<sup>356</sup>), og hvis der stadigvæk ikke bliver betalt almindelig husleje de sidste måneder af lejeperioden, kan han få en ophævelse.

Retsvirkningen af at få en ophævelse er, at lejemålet skal fraflyttes straks (af praktiske hensyn<sup>357</sup> dog oftest inden én uge), og lejeren skal stadigvæk betale leje i opsigelsesperioden.

Hvis lejeren protesterer over ophævelsen, eller blot ikke accepterer denne, skal fogedretten vurdere spørgsmålet. Afhængigt af sagsbehandlingstiden i fogedretten kan det ske, at retten ikke kan nå at gennemføre en fogedsag, før lejeren er flyttet ved udløbet af opsigelsesperiode. I sådanne tilfælde kan fogedretten af gode grunde ikke tvinge lejeren til at flytte, og udlejer vil være tvunget til at hæve sagen.

Hvis fogedretten når at træffe afgørelse i sagen, og udlejer får medhold, skal lejer (udover at fraflytte) sædvanligvis betale sagens omkostninger.

## Forudbetalt leje

Eventuelt forudbetalt leje kan bos op i lejeperioden. Hvis den forudbetalte leje eksempelvis er på 3 måneders leje, skal lejer ikke at betale husleje de tre sidste måneder inden udflytning.

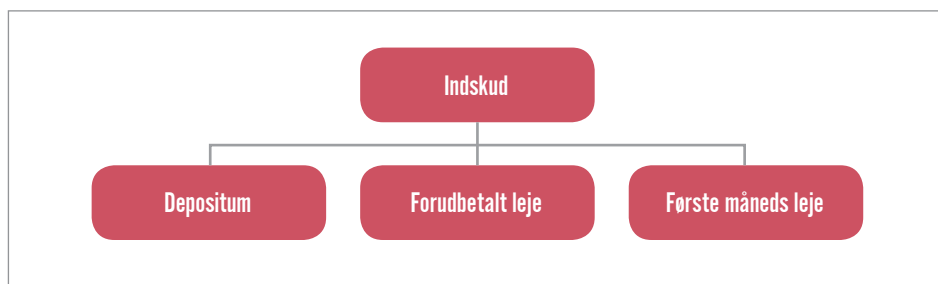
356 Pr. 01.01.2019.

357 (Gomard, Obligationsret 1. del, 4. udgave, 2006), s .24-25.

Dette kræver ikke en særskilt aftale, da aftalen om forudbetaling allerede indgås ved lejeaftalen. Det kan ikke desto mindre være fornuftigt for lejer at minde udlejer om denne aftale, så der ikke sker forvirring.

Det er altid kun den sidste del af opsigelsesperioden, der kan bos op. Så hvis man fx har tre måneders opsigelse og én måneds forudbetalt leje, er det kun den sidste måneds leje, der kan bos op.

## Hvor stort indskud kan udlejer kræve inden indflytning?



”Indbetaling” er én samlet opgørelse over, hvad der skal betales ved indflytning.

Heri indgår depositum, forudbetalt leje og første lejebetaling – det kan udgøre op til 9 måneders leje (hvis huslejen betales kvartalsvis forud).

På de tomme linjer nederst i opgørelsen kan udlejer kræve forudbetaling af mindre udgifter til dørskilt(e), ønskede ekstranøgler etc. – der må dog aldrig opkræves penge for deciderede administrationsopgaver<sup>358</sup> eller udgifter i forbindelse med annoncering og formidling af lejemålet<sup>359</sup>.

358 Da disse er en del af huslejen, jf. BRL § 8, stk. 1, og der derved vil ske dobbelt betaling.

359 Da dette vil være dusør, se kapitel 4

## **”Første gang, der herefter skal betales leje”:**

I lejekontrakten er ovenstående anført for at skabe klarhed imellem parternes forpligtelser. Dette kan ofte bruges, hvis man er usikker på, om man har blandet første måneds husleje og forudbetalt leje sammen.

Som den klare hovedregel henviser “herefter betales leje” til den første måned/det første kvartal<sup>360</sup> efter, at lejer er flyttet ind.

---

360 Hvis lejen betales kvartalsvist.



KAPITEL 11

**OM § 5**

**– VARME, KØLING, VAND OG EL**

## § 5. Varme, køling, vand og el

|         |   |  |
|---------|---|--|
| Varme:  | Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)  | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:<br><input type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas<br><input type="checkbox"/> centralvarme med olie<br><input type="checkbox"/> el til opvarmning<br><input type="checkbox"/> andet: _____           |  |
|         | Varmeregnskabsåret begynder den _____   |  |
|         | Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)  | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:<br><input type="checkbox"/> el<br><input type="checkbox"/> gas<br><input type="checkbox"/> olie/petroleum<br><input type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas<br><input type="checkbox"/> andet: _____ |  |
| Vand:   | Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Vandregnskabsåret begynder den _____  |  |
| El:     | Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Elregnskabsåret begynder den _____  |  |
| Køling: | Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Kølingsregnskabsåret begynder den _____   |  |

Uddrag af typeformular A, 9. udgave s. 3 § 5 Varme, køling, vand og el.

## Varme:

### Hvem leverer varmen?

Det helt klare udgangspunkt er, at udlejeren leverer varmen. Dette skyldes, at ejendommens drift hænger tæt sammen med muligheden for at levere varme, og at udlejer ønsker at kontrollere dette.

Korrekt drift af varmeanlægget kræver desuden ofte særlig kundskab, og det er naturligvis en af grundene til, at udlejere i større ejendomme stort set altid leverer varmen.

Der kan dog være undtagelser hertil. Det kan eksempelvis ske, at man i parcelhuse med f.eks. olie-, gas- eller træpillefyr lader lejeren overtage forpligtelsen til at levere varme, eller (hvor det er muligt) lader lejeren registrere som forbruger direkte hos varmeleverandøren.

Efterhånden som boligstandarder forbedres, bliver fjernvarme mere og mere udbredt. Her skal udlejeren sørge for at vedligeholde varmeanlægget, og et forsyningsselskab har et aftaleforhold med udlejeren om at levere varme til anlægget. Typisk kan disse aftaler slet ikke indgås med andre end bygningens ejer, hvorfor der i praksis ikke kan aftales, at lejer selv leverer varmen.

### Hvad er lovens udgangspunkt?

Der er i loven ikke taget udtrykkelig stilling til, om udlejer skal levere varme<sup>361</sup>. Det er – som nævnt ovenfor – dog oftest i udlejers interesse selv at levere varme, da han ønsker at have kontrol med ejendommens drift (og dermed undgå værditab). Desuden kan udlejer kræve, at varmeudgifterne<sup>362</sup> betales af lejer<sup>363</sup>.

Hvis der ikke er taget stilling til spørgsmålet i lejekontrakten (krydset ja eller nej), ser man på, om parterne ved deres handlinger har indgået en stiltiende aftale. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis udlejer opkræver a conto betalinger

361 Jf. LL 37, stk. 1, modsætningsvist.

362 Og øvrige udgifter, jf. LL § 37, stk. 3.

363 Jf. LL § 36, stk. 1.



for varme<sup>364</sup>, fremsender varmeregnskaber, eller hvis udlejer de facto leverer varmen.

Hvis udlejer reelt leverer varmen, har han også krav på betaling for dette<sup>365</sup>, men udlejers krav skal naturligvis overholde de almindelige regler for varmeregnskaber<sup>366</sup>.

### Hvilken varmekilde har lejemålet?

Varmekilden er vigtig af flere årsager:

For det første er visse varmekilder dyrere end andre, og da varmeudgiften kan pålægges lejer<sup>367</sup>, kan valget af varmekilde have stor indflydelse på den reelle omkostning ved at leje boligen.

Komfort har naturligvis også noget at sige, da der er mere arbejde forbundet med et træpillefyr end med fjernvarme (eksempelvis påfyldning, opbevaring af brændsel, rengøring af anlæg etc.).

Endelig er der forskel på den miljømæssige påvirkning, som de forskellige varmekilder afgiver.

Hvis varmekilden ikke er nævnt i kontrakten, vil det være usikkert for lejer selv at stå for opvarmning.

---

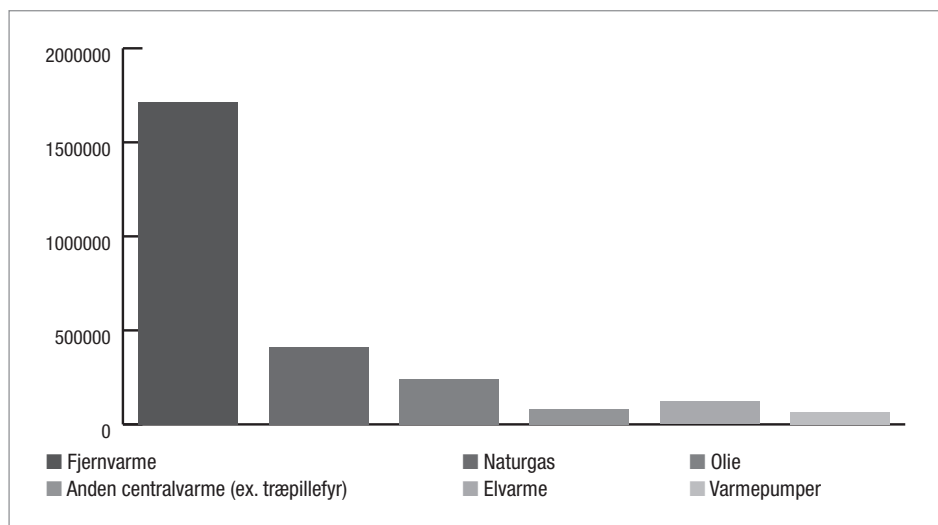
364 A conto er en foreløbig betaling, og der kan alene kræves foreløbige betalinger for et forhold, som udlejer har lov til at lave en endelig afregning for. Se også U.2009.2497 H / T:BB 2009.631 H.

365 Jf. U.2011.306 / T:BB 2011.87.

366 Dog modsat U.2018.166 H / T:BB 2018.82 H (Her er der tale om en meget konkret begrundet dom, hvor en udlejer har glemt at oplyse om indsigelsesadgang, men der ikke var uenighed om lejerens forbrug).

367 Jf. § 36, stk. 1.

## Oversigt over opvarmningstype for danske boliger:



Kilde: Statistikbanken.dk<sup>368</sup>

### Fjernvarme/naturgas

Disse to varmekilder er langt de mest almindelige.

Begge disse varmeformer er kendetegnet ved at være forholdsvis billige, nemme at have med at gøre og mere miljøvenlige end eksempelvis oliefyfyr.

Fjernvarme og naturgas giver oftest heller ingen gener for lejereren – han skal som udgangspunkt blot give adgang til, at målere bliver aflæst<sup>369</sup>.

### Centralvarme med olie

Denne varmekilde medfører, at der skal fyldes olie på tanken (typisk et par gange om året), samt at målerstanden skal aflæses.

Dertil kommer, at det er en af de dyrere opvarmningsmetoder.

<sup>368</sup> Eget udtræk fra statistikbanken.dk baseret på de seneste tilgængelige tal fra 2017.

<sup>369</sup> Visse målere, "radiomålere", behøver ikke at blive aflæst ved, at der gives adgang til boligen, men kan fjernaflæses.

## El til opvarmning

Et mindre antal boliger har elvarme som primær varmekilde.

Dette er typisk en dyr (den dyreste) varmekilde, og bruges derfor i beskedent omfang.

Elvarme giver også oftest den største miljøbelastning af alle de nævnte varmekilder<sup>370</sup>.

Vær dog opmærksom på, at når der skal aflægges el-regnskab, er varmeregnskabsdelen underlagt de samme vilkår som de øvrige regnskaber (herunder klagevejledning etc.).

### Andre varmekilder:

Andet kan eksempelvis være varmepumper (jordvarme eller luft til vand), træpillefyr eller brændeovne.

Det er vigtigt, at lejer ved præcist, hvilke forpligtelser der følger med de forskellige varmekilder, da især brændeovne og træpillefyr kan medføre mere arbejde end eksempelvis fjernvarme.

Afhængigt af varmekilden kan prisen være højere end ved fjernvarme.

Den miljømæssige påvirkning afhænger meget af hvilken varmekilde, der er tale om. Generelt er varmepumperne mere miljøvenlige end træpillefyret, som igen er mere miljøvenligt end olie- og elvarme.

## Varmeregnskabsåret

Varmeregnskabsåret er den tidsperiode (typisk ét år – se dog nedenfor), der går mellem hver aflæsning af varmeforbruget.

Med mindre andet er aftalt, er denne periode 1. juni-31. maj, men mange ejendomme følger kalenderåret.

---

370 Dette er udgangspunktet. Såfremt ejendommen eksempelvis har sin egen vindmølle, er miljøbelastningen selvsagt væsentligt lavere.

Udlejer kan frit ændre regnskabsperioden, hvis han giver 6 ugers varsel, men perioden må ikke strække sig over mere end 18 måneder<sup>371</sup>.

Oplysningen om varmeregnskabsår sikrer, at udlejer ved, hvornår han skal lave et varmeregnskab, og lejer ved, hvornår han kan forvente at modtage et varmeregnskab.

### Hvornår skal varmeregnskabet aflægges?

Lejeren har krav på at modtage sit varmeregnskab senest 4 måneder efter udløbet af varmeregnskabsåret. Denne frist kan forlænges (men ikke forkortes), hvis der er tale om fjernvarme, og hvis forsinkelsen skyldes forsyningsselskabets sene afregning. Udlejer har altid 3 måneders frist fra den dato, han modtager afregningen fra forsyningsselskabet<sup>372</sup>.

Hvordan laver man så et varmeregnskab? Se den korte gennemgang i afsnittet ”Generelt om regnskaber, formkrav. etc.” på side 152. Ønsker man en længere gennemgang, er spørgsmålet behandlet i andre juridiske bøger<sup>373</sup>.

## Hvis lejer selv sørger for opvarmning

Det er som nævnt ikke kutyme, at lejer selv skal sørge for opvarmning, men når opvarmningen sker med varmekilder, der kræver manuel påfyldning, er det normalt lejerens eget ansvar. Dette er eksempelvis tilfældet med gamle petroleumsanlæg, brændeovne etc.

Tiden er dog løbet fra de fleste af disse varmereformer, og de udgør derfor sjældent et problem ved indgåelse af kontrakter. Men hvis man støder på det, skal lejeren klart have at vide, hvilke pligter han får, hvis han skriver under på lejekontrakten.

### Lejers pligt til opvarmning

Opvarmning er et sædvanligt element i brugen af en bolig. I visse lejekontrakter er det endda udspecificeret, at lejeren skal sørge for at opvarme lejemålet, så der

371 Jf. LL § 39, stk. 2.

372 Jf. LL § 43, sidste pkt.

373 Se eksempelvis (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) afsnit ” 8.2.6.2. Indholdskrav og gyldighedsbetingelser” s. 400.

ikke sker frostsprængninger, og at manglende opfyldelse heraf kan medføre erstatningsansvar.

Hvis et erstatningsansvar skal kunne gøres gældende, skal de almindelige erstatningsbetingelser være opfyldt, og det er som udgangspunkt udlejer, der har bevisbyrden.

Det kan dog ikke udelukkes, at manglende opvarmning af bygningen vil kunne medføre erstatningsansvar – især hvis lejerer er gjort bekendt med de nævnte risici.

I dag har mange radiatorer termostater, der automatisk slår radiatorerne til og fra, så lejerer bør ikke slukke for varmen, hvis han fx tager på ferie, men blot skrue ned på f.eks. 1 på termostaten.

## Aflæsning af forbrug

Når lejerer selv skal sørge for opvarmning af lejemålet, er det også vigtigt, at hans forbrug kan identificeres.

I ejendomme, der tidligere har været én fælles ejendom, men derefter er splittet op i flere, sker det til tider, at én beboer betaler for al forbruget, mens en anden går helt fri.

Hvis udlejerer leverer varme, skal lejerer i så fald gøre indsigelse imod varmeregnskabet, da fordelingen ikke er korrekt.

Hvis lejerer selv leverer varme, skal lejerer lave et varmeregnskab til udlejer, og udlejer skal herefter betale for sin del af udgiften. Dette regnskab behøver ikke at følge lejelovgivningens regler.

## Varmeudgiften må ikke være en del af lejen

Som noget særligt for varme må udgiften til opvarmning ikke være en del af lejen<sup>374</sup>, undtagen for visse kollegie- og ungdomsboliger<sup>375</sup> samt enkelte værelser til beboelse.<sup>376377</sup>

Dette er en særregel, der ikke gælder for andre forbrugstyper (vand, el til andet end opvarmning, og tv- og internet).

### Vand:

For at en bolig skal være egnet til beboelse, skal der selvfølgelig være adgang til rindende vand.

Det er dog vigtigt for parterne at finde ud af, hvem der har pligten til at levere vand: Er det udlejer, der skal sørge for tilkoblingen, eller er det lejereren, der skal have en direkte aftale med vandværket?

### Hvem leverer vand?

#### Udlejer

Hvis udlejer leverer vand, skal udlejer stå for al kommunikation og afregning med vandværket.

Hvis udlejer leverer vand, er der to muligheder for afregning med lejereren:

### Vand indeholdt i lejen

Modsat varme (se ovenfor) er det muligt for udlejereren at inkludere vand i huslejen. Dette er ofte en fordel og tillige et lovkrav i boliger, hvor det ikke er muligt at måle lejerens forbrug (fx hvis der ikke er individuelle forbrugsmålere).

374 Jf. LL § 36, stk. 3, modsætningsvist.

375 Jf. LL § 36, stk. 3, nr. 1: "[...]lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el.lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige,"

376 Jf. LL § 36, stk. 3, nr. 2.

377 Dertil kommer ejendomme, der efter anden lovgivning har pligt til at måle på anden vis. Jf. LL § 36, stk. 4.

## Vand som a conto

Hvis udlejeren kan identificere lejerens forbrug, kan han lave et vandregnskab og dermed have adgang til at lave foreløbige opkrævninger (a conto). Højesteret har slået fast, at dette kræver individuelle forbrugsmålere<sup>378</sup>.

## Vandregnskabsår

Vandregnskabsåret følger som udgangspunkt varmeregnskabsåret (se afsnittet ”Varmeregnskabsåret” s. 147).

## El:

### Hvem skal levere El?

Brug af elektricitet kan både laves som en aftale imellem lejer og udlejer og som en aftale direkte imellem forsyningselskabet og lejer.

Det mest almindelige er, at lejer har et direkte aftaleforhold med forsyningselskabet, hvis lejer har sin egen måler (eksempelvis hvis han har en hel lejlighed eller et parcelhus), mens elforbruget er indeholdt i lejen, hvis der ikke er en individuel måler – fx ved leje af et værelse.

Udover lejerens elforbrug, bruges der også strøm uden for lejemålet (eksempelvis til belysning i opgangen etc.). Dette forbrug bliver betalt over huslejen<sup>379</sup> og har derfor ikke noget med denne del af kontrakten at gøre.

### Når udlejeren leverer el til andet end varme af lejemålet

Hvis der er elvarme i lejemålet, skal varmeforbruget adskilles fra det øvrige el-forbrug ved at have særlige målere til varmen. El-regnskabet (for varme) skal leve op til de samme krav som andre varmeregnskaber.

378 U.2009.2497 /T:BB 2009.631

379 De anses som driftsomkostninger, jf. BRL § 7, stk. 1, jf. § 8.

## Køling:

I visse nyere ejendomme leverer udlejer ikke blot varme, men også køling. Efterhånden som boligerne bliver isoleret effektivt til at holde på varmen, opstår der i nogle ejendomme et behov for at få kølet ned snarere end varmet op.

Det gælder dog stadig for et fåtal af ejendomme, og i det danske klima er aircondition generelt meget lidt udbredt.

El-ventilatorer (eksempelvis på loft) er ikke omfattet af reglerne om køling (de har jo heller ikke separate målere). Der skal altså være tale om deciderede køleanlæg, som er en ligeså fast del af et lejemål som en radiator er.

Om kølingsregnskab og køleregnskabsår se afsnittet om ”*Generelt om regnskaber, formkrav. etc.*” herunder.

## Generelt om regnskaber, formkrav. etc.

Når parterne aftaler, at der skal leveres forbrugsydelse, er det vigtigt at vide præcis, hvilke krav parterne kan stille til hinanden.

Det er uden for denne bogs tema at lave en tilbundsgående gennemgang af, hvad der kræves til et varmeregnskab, men de centrale dele er:

1. Oplysning om lejerens andel af ejendommens samlede forbrug<sup>380381</sup>. Dette kan ske ved fremlæggelse af aflæsningsrapporter.
2. Mulighed for indsigt for lejer.<sup>382</sup>

---

380 Jf. LL § 38, 1. pkt.

381 Dette forudsætter, at lejer også kender ejendommens samlede forbrug, jf. (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 400.

382 Jf. LL § LL § 38, 1. pkt.



3. Frister for aflæggelse af regnskaber skal overholdes (*se afsnittet Hvornår skal varmeregnskabet aflægges? s. 148*). Hvis de ikke bliver det, kan lejeren tilbageholde indbetalingen<sup>383</sup>, indtil udlejer fremlægger et behørigt regnskab<sup>384</sup>
4. Lejer har pligt til at betale for forbruget<sup>385</sup>, og manglende betaling vil kunne medføre ophævelse af lejemålet på samme måde som lejerestancer<sup>386</sup>.

---

383 Dette bør lejeren dog være yderst forsigtig med, henset til risikoen for ophævelse ved mangelfuld betaling af varme, jf. § 93, stk. 1, litra a og § 36, stk. 5. Det kan derfor være meget fornuftigt at give påkrav om, at der skal fremlægges regnskab, inden lejer tilbageholder beløbet.

384 Jf. LL § 45 b, stk. 2. Udlejer skal dog stadigvæk betale til forsyningselskabet.

385 Jf. LL § 36, stk. 5.

386 Jf. LL § 93, stk. 1, litra a.

## KAPITEL 12

# OM § 6 – FÆLLESANTENNER M.V. OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER

#### § 6. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

|                |  |  |
|----------------|--|--|
| Fællesantenne: | Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)                                      | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|                | Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
| Internet:      | Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |

*Uddrag af typeformularen, § 6. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester.*

### Fællesantenne:

I de fleste større ejendomme er der en kollektiv adgang til fjernsynskanaler via fællesantenner eller kabel-tv.

Den teknologiske udvikling har medført, at det ikke længere er nødvendigt at opsætte kostbare, store antenner på ejendommen for at modtage tv-signaler. Tidligere var det dog ofte nødvendigt, og i mange ejendomme er lejerne (i en antenneforening) gået sammen om at sætte en sådan antenne op. Disse foreninger findes stadigvæk, men udviklingen går nu i retningen af, at foreningerne afvikles i takt med, at de ældre antenneanlæg bliver overflødige og/eller lukkes ned.

Derudover findes anlæg, som ejes af forsyningsselskabet – og ikke af en udlejer eller antenneforening.

Disse anlæg forhindrer ikke lejer i selv at installere antenner, parabolanlæg osv. (dog kræves udlejers tilladelse som udgangspunkt, hvis noget skal monteres på

ejendommens facade<sup>387</sup>), jf. LL § 29, eller få installeret kabel-tv, som lejerer selv betaler for. Dette er ofte dyrere end de andre løsninger – forsynings-selskabet giver nemlig mængderabat ved tegning af flere abonnemeter, og den rabat går man glip af som selvstændig forbruger.

### Betydningen af frit tv-valg: Lejerer kan opsig tv-aftaler

Som reglerne er i dag, kan alle lejere undlade at betale for ”programforsyningen” (altså adgangen til at se tv-kanaler).

Der er dog flere udgifter, som det ikke er muligt at komme udenom (selvom man ikke har adgang til at se tv-kanalerne)<sup>388</sup> – det afhænger af, hvem der ejer anlægget, og hvad anlægget producerer:

Hvis udlejer ejer fællesantenneanlægget, må følgende opkræves fra ALLE beboere

- Passende forrentning og afskrivning af afholdte udgifter til etablering af fællesantenneanlægget samt forbedringer af eksisterende anlæg, herunder afholdte finansieringsudgifter
- Vedligeholdelse af anlægget, dvs. løn til teknisk bistand, materialer mv.
- Forsikring af anlægget
- Rimelige omkostninger til foreningens/udlejerens administration af den fælles tv-forsyning i anlægget. Et rimeligt samlet administrationsbidrag vil kunne være på ca. 100 kr. pr. år pr. husstand i 2015-niveau
- Eventuelle øvrige omkostninger, der må betragtes som forbundet med driften af anlægget.

387 Det skal i den forbindelse bemærkes at Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol har fundet, at det at opsætte en parabolantenne er en del af ytrings- og informationsfriheden efter Den europæiske menneskerettighedskonvention artikel 10. Se CASE OF KHURSHID MUSTAFA AND TARZIBACHI v. SWEDEN af 16. december 2008 (nr. 23883/06). Her blev to svenske lejere opsagt som følge af, at de (efter udlejerens påkrav) nægtede at nedtage en parabolantenne. Retten nævner endvidere, at udlejerens generelle ønske om at begrænse sin risiko, og dermed ansvaret for at ting styrter ned fra ejendommen (som kunne gennemføres ved et totalforbud imod paraboler) ikke overtrumfer lejernes ret til informationsfrihed (præmis 46), og at æstetiske hensyn heller ikke kunne tillægges vægt for en udlejningsejendom i en forstad til Stockholm ”uden æstetiske aspirationer” (præmis 47).

388 Jf. Radio og Fjernsynsloven § 6a og Bekendtgørelse 2016-06-08 nr. 685 om fritagelse for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning i fællesantenneanlæg.

Hvis TV-leverandøren ejer fællesantenneanlægget og kun viser TV-signaler (ikke internet) må leverandøren kræve betaling fra husstande, der er TILMELDT tv-forsyningen.

Betalingen må omfatte:

- Passende forrentning og afskrivning af afholdte udgifter til etablering af fællesantenneanlægget samt forbedringer af eksisterende anlæg, herunder afholdte finansieringsudgifter
- Vedligeholdelse af anlægget, dvs. løn til teknisk bistand, materialer mv.
- Forsikring af anlægget
- Eventuelle øvrige omkostninger, der må betragtes som forbundet med driften af anlægget

UDLEJER må kræve betaling for følgende fra ALLE beboere:

- Rimelige omkostninger til udlejers administration af den fælles tv-forsyning i anlægget. Et rimeligt samlet administrationsbidrag vil kunne være på ca. 100 kr. pr. år pr. husstand i 2015-niveau.

Hvis Tv-leverandøren ejer antenneanlægget, og anlægget benyttes både til tv og internet kan leverandøren opkræve følgende fra ALLE beboere:

- Passende forrentning og afskrivning af afholdte udgifter til etablering af fællesantenneanlægget samt forbedringer af eksisterende anlæg, herunder afholdte finansieringsudgifter
- Vedligeholdelse af anlægget, dvs. løn til teknisk bistand, materialer mv.
- Forsikring af anlægget
- Eventuelle øvrige omkostninger, der må betragtes som forbundet med driften af anlægget.

UDLEJER må kræve følgende fra alle beboere

- Rimelige omkostninger til udlejers administration af den fælles tv-forsyning i anlægget. Et rimeligt samlet administrationsbidrag vil kunne være på ca. 100 kr. pr. år pr. husstand i 2015-niveau.

## Er kontrakten bindende – og med hvilken frist kan lejer opsige?

Lejer har som udgangspunkt mulighed for at opsige sin aftale med én måneds varsel til den første i en måned – hvis hun fx opsiger d. 15. januar, er hun frigjort fra den første marts).

Der kan dog være aftalt en bindingsperiode på op til 6 måneder, og en sådan klausul vil betyde, at aftalen ikke kan opsiges i de første 5 måneder, hvorefter den kan opsiges med en måneds varsel til udgangen af en måned<sup>389</sup>, altså i alt seks måneder. Opsigelsen kan godt indleveres, inden der er gået fem måneder, men den totale bindingsperiode vil stadigvæk være 6 måneder.

Udlejer kan opsige aftalen efter 6 måneder uanset andre aftaler<sup>390</sup>.

## Hvilke krav kan lejeren stille til sin tv-pakke?

En tv-pakke skal som minimum indeholde en række såkaldte “must-carry”<sup>391</sup> kanaler – nemlig tegnsprogstolkede nyhedsudsendelser fra DR og TV 2/DANMARK A/S, programmer fra DR1 og DR2 med synstolkning og tv-kanalen FOLKETINGET.<sup>392</sup>

389 Forbrugeraftalelovens § 28 finder anvendelse:

§ 28. *Forbrugeren kan opsige en aftale om løbende levering af varer eller tjenesteydelser med 1 måneds varsel til udgangen af en måned, når der er gået 5 måneder efter aftalens indgåelse, jf. dog stk. 2 og 4.*

Stk. 2. *Stk. 1 og 4 finder ikke anvendelse, når opsigelsesvarsel eller længste bindingsperiode er reguleret i eller i medfør af anden lovgivning. Stk. 1 finder endvidere ikke anvendelse på aftaler, som alene vedrører varer eller tjenesteydelser, som skal leveres senest 1 år efter aftalens indgåelse, hvis den samlede pris for de varer eller tjenesteydelser, der er omfattet af aftalen, ikke overstiger 2.000 kr. og den fulde betaling skal ske senest 14 dage efter aftalens indgåelse.*

Stk. 3. *En aftale omfattet af stk. 1 eller 4, der er indgået ved anvendelse af en standardformular, skal indeholde en bestemmelse, som tydeligt angiver, med hvilket varsel og i givet fald fra hvilket tidspunkt aftalen kan opsiges af forbrugeren. Bestemmelsen må ikke være uforenelig med forbrugers ret til opsigelse efter stk. 1 og 4.*

Stk. 4. *Hvis den samlede pris, der skal betales i henhold til en aftale om løbende levering af varer eller tjenesteydelser, overstiger 20.000 kr. årligt og påbegyndelse af leveringen enten kræver, at den erhvervsdrivende afholder engangsomkostninger, der overstiger den gennemsnitlige pris efter aftalen for 6 måneders løbende levering, eller medfører en værdiforringelse af tilsvarende størrelse for den erhvervsdrivende, kan forbrugeren opsige aftalen med 1 måneds varsel til udgangen af en måned, når der er gået 11 måneder efter aftalens indgåelse.*

Stk. 5. *Der kan ikke aftales et længere opsigelsesvarsel end det i stk. 1 nævnte.*

390 jf. LL § 46 d, stk. 1.

391 Jf. Radio og Fjernsynslovens § 6, stk. 1.

392 Der var tidligere en større “must carry”-forpligtelse, der omfattede ”DR1, DR2, DR K, DR Ramasjang og de regionale TV 2-virksomheders programmer”, men disse blev ændret ved ”Lov 2013-05-27 nr. 513 om ændring af lov om radio- og fjernsynsvirksomhed og lov om TV 2/DANMARK A/S”.

## Internet

### Hvem leverer internet – og kan det opsiges?

Modsat reglerne om tv-signaler har en lejer ikke automatisk ret til at blive fritaget for betaling til en internetløsning, som udlejer leverer. En eventuel mulighed for at udtræde af denne del af kontrakten, skal derfor aftales imellem parterne.

Dette gælder dog ikke, hvis man har indgået en særskilt internetaftale direkte med en leverandør. Sådan en aftale kan opsiges særskilt<sup>393</sup>.

Det afgørende er, hvem der har indgået aftalen med leverandøren. Hvis en lejer har en kabel-tv boks og fremlejer lejligheden med en aftale om, at fremlejetageren betaler for internettet, kan fremlejetageren ikke komme ud af aftalen uden videre. Og fremlejegiveren skal give 6 måneders varsel, hvis han vil opsiges aftalen.

---

393 Efter forbrugeraftalelovens regler (§28)

## KAPITEL 13

# OM § 7 – LEJEMÅLETS STAND VED INDFLYTNING



## § 7. Lejemålets stand ved indflytning

|         |   |  |
|---------|---|--|
|         | Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?  | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
| Bemærk: | Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.  |  |
| Bemærk: | Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejereren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse <b>skriftligt</b> meddele udlejeren, at lejereren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejereren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. |  |

*Uddrag af typeformular A, 9. udgave: s. 3 – § 7. Lejemålets stand ved indflytning.*

## Både lejer og udlejer bør beskrive lejemålets stand ved indflytning.

Når lejereren flytter ind, er det muligt at lave to forskellige rapporter, der omhandler lejemålets stand ved indflytning.

Den ene rapport – **indflytningsrapporten**<sup>394</sup> – udarbejdes af udlejer og er obligatorisk, hvis udlejer lejer mere end ét lejemål ud. Den anden rapport, som lejer selv kan – og bør – lave, er **indflytningsmangellisten**, der gælder for alle lejeforhold.

## Lejers indflytningsmangelliste

Denne rapport gælder for alle lejemål, uanset hvor stor ejendommen er, og hvor mange lejemål udlejer lejer ud.

Dette er lejers mulighed for at sikre sig imod at betale for fejl og mangler, der allerede var til stede ved indflytning. Dermed sikres der en mere præcis angivelse af, præcis hvilken forringelse (om nogen) der rent faktisk skyldes lejerens adfærd.

<sup>394</sup> Jf. LL § 9, stk. 2.

### **Tjekliste ved lejers indflytning:**

Emner, der bør beskrives i rapporten, kan være:

1. Maling af lejemålet. Det bør noteres om lejemålet er nymalet eller ej, og om det er malet pænt og over alt, eller om der er "helligdage", skrammer m.v.
2. Gulvenes tilstand: Ridser, hakker, pletter etc. bør beskrives i rapporten.
3. Hakker i karme og døre (ofte fra støvsugning).
4. Huller efter søm eller skruer – og dårligt udbedrede huller i vægge.
5. Evt. skader på overflader på køkkenbord og skabe (brændemærker, hakker og ridser)
6. Slidte badeværelsesfaciliteter, herunder nedslidt emalje, huller i fliser og kalkmisfarvninger.
7. Rengøring (eller mangel på samme).
8. Beskrivelse af inventar (fx hvidevarer) – herunder inventarets alder etc.

### **Skjulte fejl og mangler.**

Der er ikke pligt til at anføre skjulte fejl og mangler i indflytningsmangellisten, men de bør påtales (skriftligt) over for udlejer, lige så snart de opdages.

Når det skal vurderes, om noget er en skjult mangel eller ej, er det afgørende, om fejlen/manglen kan ses med det blotte øje og uden at flytte evt. medfølgende møbler og tæpper. Hvis det er lejerens egen skyld, at hun ikke kunne opdage fejlen – fx fordi hun ikke havde sat lamper op eller ikke flyttede ind i lejligheden inden for 14-dages fristen efter udlevering af nøgler – er der ikke tale om en skjult mangel.

### **Mangellisten skal være skriftlig.**

Lejeren skal være opmærksom på, at netop typeformular A 9. udgave pålægger lejeren at påtale manglerne på skrift, selvom det ikke er et krav efter lejelovens al-

mindelige regler<sup>395</sup>. Af bevismæssige årsager bør fejl og mangler altid formuleres på skrift (for lejerens egen skyld).

Hvis parterne kan kommunikere ved brug af e-mails, kan dette ordnes ved at sende udlejer en e-mail med sin indflytningsmangelliste, hvilket er meget sædvanligt i dag.

Der er ikke krav om, at indflytningsmanglerne skal suppleres af billeder, selvom dette kan være fornuftigt for at have et så klart bevis af lejemålets stand som muligt.

### Overhold altid 14-dages fristen

Fristen for at gøre fejl og mangler gældende er 14 dage fra den dato, hvor lejer får adgang til lejemålet (typisk nøgleaflevering).

### Konsekvensen af manglende indflytningsmangelliste

Desværre er mange lejere ikke opmærksomme på denne frist (eller disse indflytningsmangellister i det hele taget), og de risikerer derfor at tabe sager om nogle fraflytningsomkostninger, fordi de ikke kan bevise, at manglerne allerede var der ved indflytningen. Det retoriske spørgsmål fra udlejer bliver: Hvorfor nævnte lejereren ikke manglerne, hvis han var utilfreds?

Uanset at lejer ikke afleverer en indflytningsmangelliste til tiden, kan han måske alligevel bevise, at der var fejl og mangler ved indflytning og dermed undgå fraflytningskrav, der reelt vedrører indflytningsmangler<sup>396</sup>. Lejereren skal dog i så fald komme med tunge beviser, der kan ændre formodningen for at et lejemål uden indflytningsmangelliste ikke var mangelfuldt ved indflytning. Dette kan eksempelvis være billeder taget ved indflytning.

## Indflytningssyn

### Hvad er et indflytningssyn?

Et indflytningssyn er en fælles gennemgang af lejemålets stand med udlejer eller dennes vicevært/repræsentant. Her kommer udlejer med sit bud på, hvilke mangler der findes i lejemålet ved indflytning.

395 LL § 14 nævner blot, at lejereren skal "meddele" dette, og da det er muligt at lave mundtlige meddelelser, er der således ikke et skriftlighedskrav.

396 Jf. LL § 98, stk. 1, sidste pkt.: "*Det kan ikke pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede. bedre stand end det modtages*". Bestemmelsen kan ikke gyldigt fraviges til skade for lejer (den er præceptiv), jf. 99 a.

Dette er obligatorisk i forbindelse med alle private udlejninger, hvor udlejer lejer mere end ét beboelseslejemål ud<sup>397</sup>.

Reglerne er lavet med inspiration fra den almene boligsektor, der har et lignende system<sup>398</sup>.

Formålet med reglerne er, at parterne har et klart billede af, hvilken tilstand lejemålet har ved indflytning, så det nemmere kan opgøres, hvilke mangler der er opstået i lejeperioden.

Som lejer kan man oftest ikke forvente, at udlejeren udbedrer de noterede fejl og mangler, men man hæfter ikke for dem ved fraflytning. Ved særligt alvorlige mangler, kan lejer hæve lejemålet (dette sker meget sjældent – lejer vil som oftest gerne bo i boligen). Ved andre mangler kan lejer give et påkrav om udbedring<sup>399</sup> og samtidigt evt. kræve et forholdsmæssigt nedslag i huslejen<sup>400</sup>. Hvis udlejer ikke udbedrer en mangel, som han har pligt til at udbedre, kan lejer (hvis han vil løbe risikoen<sup>401</sup>) selv udbedre manglen for udlejers regning<sup>402</sup>. Hvis udlejeren selv ønsker at foretage udbedringerne, er det naturligvis muligt<sup>403</sup>

### Processen:

1. Lejer skal indkaldes<sup>404</sup> til indflytningssyn i forbindelse med sin indflytning<sup>405</sup>

397 Det er forholdene på tidspunktet for indflytning, der er afgørende, jf. (Karnov 2018) kommentar til § 9, stk. 2, note 94.

398 Jf. Lov om leje af almene boliger § 14 og Bekendtgørelse 2006-06-15 nr. 640 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, kapitel 4.

399 Der stilles ikke store krav til påkravet, blot at det fremgår, hvori manglen består.

400 Jf. LL § 11, stk. 2.

401 Lejer tager i så fald en standpunktsrisiko og kan ikke være sikker på at få dækket sine omkostninger. Hvis udlejer ikke vil acceptere kravet, kan det være nødvendigt at gå i boligretten for at kræve sin ret (jf. LL § 107), og her kræves naturligvis, at retten vil være enig i, at der var en mangel.

402 Dette sker normalt med tilbageholdelse af huslejen, men kan være højst risikabelt, jf. LL § 93, stk. 1, litra a.

403 Såfremt det lejedes brugsværdi væsentligt mindskes i perioden (eksempelvis fordi udførelse af arbejder i lejemålet medfører, at dette bliver helt eller delvist ubeboeligt), kan dette medføre, at lejen sættes kan kræves nedsat, jf. LL § 11, stk. 2.

404 Indkaldelsen sker, jf. LL § 9, stk. 2, sidste pkt., ”i forbindelse med indflytningen”, men der er ikke fastlagt et bestemt tidspunkt i lovteksten.

405 Om fristen for indkaldelse se (Bemærkningerne til L 2015 310), s. 27 afsnit ”Til nr. 5”: ”*Det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang en frist, at lejeren har mulighed for at være til stede*”. Se også (Karnov 2018) kommentar til LL § 9, stk. 2, sidste pkt. note 96: ”*Lejerens mulighed for at deltage kan ikke gøres illusorisk ved at indkalde med meget kort varsel, men forudsættes at være så lang, at lejeren har mulighed for at være til stede. Det kan derimod næppe kræves, at indflytningssynet skal afholdes afpasset med lejerens øvrige gøremål.*”

2. Synet foretages.
3. Lejer skal have rapporten ved synet – hvis lejer ikke møder op (eller ikke vil skrive under), skal rapporten sendes til lejer senest 14 dage efter synet.

### Om rapporten

Rapporten er ikke en bindende aftale, selv om lejer underskriver den.<sup>406</sup> Den er udlejers udspil.

Hvis rapporten ikke laves (eller laves ukorrekt), mister udlejeren mulighed for at rette krav om istandsættelse efter § 98, stk. 1, med mindre kravet skyldes ”skader,”<sup>407</sup> som lejer klart er ansvarlig for. Det kan således være meget dyrt for udlejer at undlade at afholde et pligtigt syn eller at skrive en ukorrekt rapport.

Uenighed kan indbringes for huslejenævnet<sup>408</sup>, og afgørelsen kan medføre en ændring af rapporten, så udlejer pålægges udbedring.

Rapporten ændrer dog ikke lejers ret til sideløbende at lave sin egen indflytningsmangelliste – som hun under alle omstændigheder bør – jf. ovenstående afsnit ”*Lejers indflytningsmangelliste*” s. 161.

406 Se bemærkningerne til L 2015 310: s. 27, afsnit ”til nr. 5”, hvoraf fremgår: ”Indflytningsrapporten er således som udgangspunkt udlejers udspil til, hvordan lejemålet så ud ved indflytningen. Det er ikke et krav, at parterne bliver enige om rapportens indhold. Lejeren skriver dermed alene under på at have modtaget rapporten.” Se ligeledes reglerne om udlejers fraflytningsrapport: s. 50 afsnit ”til nr. 54” ”Det er ikke hensigtsmæssigt, at lejeren skal tage stilling til omfanget af istandsættelsesarbejderne på selve fraflytningssynet. Lejers underskrift på fraflytningsrapporten kan derfor som udgangspunkt alene anses som en kvittering for, at lejeren har modtaget rapporten.”

407 Ved skader forstås ”misligholdelse”, jf. (Bemærkningerne til L 2015 310) s. 30, afsnit ”Til nr. 15”: ”Forslaget ændrer ikke ved de almindelige hovedprincipper for lejers fraflytning, herunder at lejeren skal betale for skader, som lejeren er ansvarlig for (misligholdelse)”.

408 Jf. LL § 106, stk. 1, nr. 11.



KAPITEL 14

**OM § 8 – VEDLIGEHOELSE**

## § 8. Vedligeholdelse

- Pligt:** *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)  
 Udlejeren     Lejeren
- Konto:** Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den  står der                      kr. på kontoen.  
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.
- Bemærk:** Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

*Uddrag af typeformular A, 9. udgave: s. 4 – § 8 Vedligeholdelse.*

## Begrebet vedligeholdelse

Definitionen af vedligeholdelse fremgår ikke direkte af loven, men er blandt andet beskrevet i vejledninger til loven<sup>409</sup> og den juridiske litteratur<sup>410</sup>:

Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme lyder således:

*”Ved vedligeholdelse forstås i lejeretlig sammenhæng de arbejder, som udføres med henblik på at opretholde den tilstand, som parterne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på. Vedligeholdelse i lejeretlig forstand kan således udtrykkes som de*

409 Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme nr. 10936 af 21/10/2015. afsnit 4.4.

410 Begrebet er ligeledes behandlet i den juridiske litteratur: (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 106, henviser til Peter Mortensen Landbrugsforpagtning (1999) 1. udg., s. 341: ”De reparationer og udskiftninger, som er nødvendige for at holde eller bringe aftalens genstand i den tilstand, som medkontrahenten har krav på, hvad enten kravet følger af aftale, lovbestemmelser eller almindelige retsgrundsætninger. Vedligeholdelsen bevarer genstandens brugsværdi”

*arbejder, der sletter sporene efter slid og ælde samt skader, som følge af misligholdelse. I modsætning hertil er forbedringer de foranstaltninger, som øger brugsværdien af det lejede.”<sup>411</sup>*

Klassiske eksempler på vedligeholdelse er maling og lakering af gulve.

I lejeretten skelner man imellem ”indvendig vedligeholdelse”<sup>412</sup> og udvendig vedligeholdelse<sup>413</sup>.

Vær dog opmærksom på, at definitionen af indvendig vedligeholdelse har ændret sig over tid, og at ovenstående definition er fra den nye lejelovs indførelse pr. 1.7.2015.

### **Hvad betyder indvendig vedligeholdelse?**

Indvendig vedligeholdelse er defineret i lejeloven<sup>414</sup> som:

*”vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve”.*

Det er hyppig misforståelse, at den indvendige vedligeholdelse handler om vedligeholdelse af alt det, der findes inde i lejemålet (eksempelvis også vinduer, toilet og vandhaner etc.). Dette er ikke korrekt. Disse vedligeholdelsespligter hører under udvendig vedligeholdelse, og skal, hvis pligten skal påhvile lejer, aftales i lejekontraktens særlige vilkår<sup>415</sup> under § 11.

### **Tidligere definitioner af ”indvendig vedligeholdelse”:**

#### **Kontrakter fra før 01.07.1994**

I kontrakter indgået inden 1.07.1994<sup>416</sup> skulle lejereren som deklaratorisk regel foretage ”vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler, ruder, og holde

411 Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme nr. 10936 af 21/10/2015. afsnit 4.4.

412 Jf. LL § 21, 2. pkt.: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.

413 Som defineres som alt andet end indvendig vedligeholdelse og vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler, jf. LL § 20.

414 LL § 21, 2. pkt.

415 I visse ældre lejekontrakter gælder dog andre forhold, se afsnit ”Kontrakter fra før 01.07.1994” s. 168

416 Lov 1994-06-01 nr. 419.



vand og gashaner og elafbrydere forsvarligt vedlige.” Lejeren skulle endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kunne godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse<sup>417</sup>.

I disse kontrakter kan der dog være indgået en efterfølgende aftale om, at udlejer overtager dele af denne vedligeholdelsesforpligtelse til gengæld for at få en højere leje.

### **Kontrakter indgået efter d. 01.07.1994 og før 01.07.2015**

Indvendig vedligeholdelse omfattede: Maling, hvidtning og tapetsering. Det er omdiskuteret om lakering af gulve var omfattet af aftaler indgået i perioden fra 01.07.1994-01.07.2015<sup>418</sup>.

Den mest rigtige tolkning er nok, at lakering af gulve ikke var en del af den indvendige vedligeholdelsespligt, henset til lovens ordlyd<sup>419</sup>.

### **Hvad betyder ”udvendig vedligeholdelse”?**

Udvendig vedligeholdelse er defineret som det, der ikke er indvendig vedligeholdelse/vedligeholdelse af låse og nøgler.

Dette fremgår ikke direkte af loven, men kan udledes modsætningsvist.

Eksempler på udvendig vedligeholdelse er: ruder, toilet, vandhaner, køkkenbordplader etc.

Afgrænsningen mellem indvendig vedligeholdelse og udvendig vedligeholdelse er til tider hårfin – fx er mellemslibning af gulv defineret som en indvendig vedligeholdelse, mens afhøvling af gulv er en udvendig vedligeholdelse.

417 Tidligere LL § 20.

418 Se eksempelvis vejledningen til Typeformular A 8. udgave, § 7, s. 12, der lyder: ”Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.” Vejledninger kan dog som bekendt ikke ændre loven, og den daværende LL §21, stk. 1, lød, ”Når en lejlighed er udlejet udelukkende til beboelse, anses udlejers pligt til at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23”.

419 Se (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 161 (note 64), og (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) s. 255, der begge kommer til samme resultat.

Det er vigtigt i den sammenhæng at huske, at spørgsmålet om, hvem der skal betale for udbedringen, i alle tilfælde afhænger af, om lejer har misligholdt lejemålet. Eksempelvis ved forkert brug/mangelfuld vedligeholdelse.

Eksempel: Lejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt og dermed pligten til løbende at lakere gulve. Han slider dog lakken af og beskadiger efterfølgende det ubeskyttede træ. Gulvet skal derfor afhøvles. Lejer skal betale for denne udbedring som følge af hans mangelfulde vedligeholdelse.

Når man skal vide, om lejeren har overtaget noget af den udvendige vedligeholdelsespligt, er det vigtigt at læse lejekontraktens § 11. Se senere afsnit.

### Fordelingen af vedligeholdelsespligten

Udgangspunktet er, at udlejer har både den indvendige<sup>420</sup> og den udvendige<sup>421</sup> vedligeholdelsespligt, og at lejeren alene har vedligeholdelsespligten for låse og nøgler<sup>422</sup>. Og som led i udlejer forpligtelser, opkræver udlejer hensættelser til vedligeholdelse over huslejen<sup>423</sup>.

Dette udgangspunkt kan fraviges ved parternes aftale, med mindre der er tale om udvendig vedligeholdelse i lejeaftaler indgået d. 1.7.2015 eller senere<sup>424</sup>, og med

---

420 Jf. LL § 21, 1. pkt.

421 Jf. LL § 19, 1. pkt.

422 Jf. LL § 20.

423 Jf. LL 22, stk. 1, og BRL §§ 18 for ejendomme med mere end to beboelseslejligheder (i regulerede kommuner) og 18 b (for ejendomme ibrugtaget før 1970 i regulerede kommuner).

424 Jf. (Bemærkningerne til L 2015 310) s. 31, afsnit "Til nr. 16: "Det foreslås fastsat i § 24, stk. 2, at det ikke længere skal være muligt at fravige den gældende bestemmelse i § 19, om, at pligten til udvendig vedligeholdelse af ejendommen påhviler udlejer i de såkaldte store ejendomme i regulerede kommuner. Det vil sige ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede mere end 6 beboelseslejligheder, beliggende i kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-V finder anvendelse.

*Den udvendige vedligeholdelse af store ejendomme forudsætter en koordineret og kontinuerlig indsats, adgang til ejendommen og ejendommens installationer og kendskab til ejendommen generelt. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at fordele den udvendige vedligeholdelsespligt på de enkelte lejere.*

*I praksis er det da også sjældent, at den udvendige vedligeholdelsespligt ved aftale overvælttes på lejerne i store ejendomme i regulerede kommuner. Sådanne aftaler ses typisk ved udlejning af andre ejendomme fx parcelhuse og ejerlejligheder, hvor der generelt er et behov for at kunne tilpasse fordelingen af vedligeholdelsespligten efter de konkrete omstændigheder. Aftalefriheden med hensyn til fordelingen af vedligeholdelsespligten, herunder pligten til udvendig vedligeholdelse, bevares derfor for sådanne ejendomme.*

*Den foreslåede ændring får virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden."*

mindre lejemålet er beliggende i en større ejendom<sup>425</sup> med omkostningsbestemt husleje<sup>426</sup>. Undtaget er dog altid vedligeholdelse af evt. haver.

Det kan derfor godt aftales, at lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt<sup>427</sup>, men i overensstemmelse med de vedligeholdelsespligter, udlejer pålægger lejeren, skal det beløb, der opkræves til vedligeholdelse, nedsættes.<sup>428</sup>

## Indvendig vedligeholdelseskonto, jf. lejeovens § 22

Der er ofte tvivl, om der skal være en vedligeholdelseskonto eller ej, og hvad der i givet fald skal stå på den.

Det er vigtigt at slå fast, at der kun skal være en vedligeholdelseskonto, hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Dette er også lovens udgangspunkt, men ofte er der aftalt noget andet i kontrakten.

Hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejemålet have en indvendig vedligeholdelseskonto<sup>429</sup>.

Der er ikke krav om, at saldoen på vedligeholdelseskontoen skal indsættes på en særskilt bankkonto (men det kan være en god idé for overskuelighedens skyld). Og hvis ejendommen skifter ejer, kan lejer gøre krav gældende i forhold til det beløb, der stod på vedligeholdelseskontoen hos den tidligere ejer.

Den nuværende sats (2019) for den indvendige vedligeholdelseskonto er 45 kr. pr. kvadratmeter pr. år.

425 Dvs. ejendomme med mere end 6 beboelseslejemål pr. 01.01.1995.

426 Egentligt ”i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse”, jf. § 24, stk. 2, 1. pkt.

427 Dette gælder ikke i lejemål med fri leje”, hvorfor udlejer har en økonomisk interesse i at lade lejer hæfte for en så stor vedligeholdelsespligt som muligt. Lejeren bør være opmærksom på, at dette kan være et meget dyrt aftalevilkår.

428 Jf. LL § 22, stk. 2.

429 Jf. LL § 24, stk. 1, Da fravigelser godt kan ske til lejers fordel, kan det diskuteres, om udlejers vedligeholdelsespligt altid er begrænset til indeståendet på kontoen, jf. LL § 23, stk. 1, og om det aldrig er muligt at trække på kontoen, når en af parterne har opsagt lejemålet, jf. LL § 23, stk. 3.

Eksempel: Hvis et lejemål er 85 kvadratmeter, udgør den månedlige betaling til den indvendige vedligeholdelseskonto  $(85 \times 45) / 12 = 318,75$  kr.

Tekstboks oversigt over hensættelsesbeløbene 1999-2018:

1999 kr. 31,- pr. kvm  
2000 kr. 32,- pr. kvm  
2001 kr. 33,- pr. kvm  
2002 kr. 34,- pr. kvm  
2003 kr. 35,- pr. kvm  
2004 kr. 35,- pr. kvm  
2005 kr. 36,- pr. kvm  
2006 kr. 37,- pr. kvm  
2007 kr. 37,- pr. kvm  
2008 kr. 38,- pr. kvm  
2009 kr. 40,- pr. kvm  
2010 kr. 40,- pr. kvm  
2011 kr. 41,- pr. kvm  
2012 kr. 42,- pr. kvm  
2013 kr. 43,- pr. kvm  
2014 kr. 43,- pr. kvm  
2015 kr. 44,- pr. kvm  
2016 kr. 44,- pr. kvm  
2017 kr. 44,- pr. kvm  
2018 kr. 45,- pr. kvm  
2019 kr. 45,- pr. kvm

### Hvad sker der, hvis der opstår tvivl om hensættelser?

Det sker tit, at udlejer glemmer sin pligt til at give lejereren en årlig oversigt over, hvad der aktuelt står på kontoen til indvendig vedligeholdelse. Dette kan blive særligt problematisk, hvis ejendommen skifter ejer.

I mangel af opdaterede regnskaber tager man som regel udgangspunkt i den sidst kendte saldo på kontoen og lægger derefter et beløb til svarende til de lejeindbe-

talinger, der er sket i tiden siden da (hvis der ikke har været afholdt udgifter fra kontoen i mellemtiden).

*Eksempel: Udlejer har ikke oplyst lejer om, hvad der står på den indvendige vedligeholdelseskonto fra og med juni 2011 til og med februar 2018. Hans lejlighed er 100 kvadratmeter.*

Regnestykket bliver således:

7 måneder i 2011: svarer til  $(41 \times 100 / 12) \times 7 = 2.391,66$

12 måneder i 2012: svarer til  $(42 \times 100) = 4.200$

12 måneder i 2013: svarer til  $(43 \times 100) = 4.300$

12 måneder i 2014: svarer til  $(43 \times 100) = 4.300$

12 måneder i 2015: svarer til  $(44 \times 100) = 4.400$

12 måneder i 2016: svarer til  $(44 \times 100) = 4.400$

12 måneder i 2017: svarer til  $(44 \times 100) = 4.400$

2 måneder i 2018: svarer til  $(45 \times 100 / 12) \times 2 = 750$

**I alt: 29.141,66**

Hvis det ikke er muligt at finde frem til balancen på vedligeholdelseskontoen – eller hvis udlejer (på trods af lejerens ret til at få oplysningerne) ikke kan/vil fremlægge regnskaber med bilag for de seneste 5 år – kan lejeren kræve, at der på kontoen skal stå et beløb, der svarer til periodens hensættelser uden fradrag for evt. afholdte udgifter til vedligeholdelse.<sup>430</sup>

<sup>430</sup> Jf. LL § 22, stk. 5.



KAPITEL 15

OM § 9 – INVENTAR

## § 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejerens: (sæt x)

- |                                   |   |  |                                       |
|-----------------------------------|---|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Komfur   | <input type="checkbox"/> Opvaskemaskine | <input type="checkbox"/> Emhætte             | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input type="checkbox"/> Køleskab | <input type="checkbox"/> Vaskemaskine   | <input type="checkbox"/> Elpaneler, antal:   | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input type="checkbox"/> Fryser   | <input type="checkbox"/> Tørretumbler   | <input type="checkbox"/> Vandvarmere, antal: | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |

*Uddrag af typeformular A, 9. udgave: s. 4 – § 9. Inventar*

### Formålet med bestemmelsen:

Lejekontraktens § 9 orienterer lejeren om, hvad man kan forvente, at der findes i lejemålet ved indflytning – og hvad der skal stå tilbage, når lejemålet fraflyttes. Desuden kan paragraffen hjælpe med at fastslå, hvem der har pligt til at vedligeholde inventaret: Hvis det er udlejers inventar, har han som udgangspunkt også vedligeholdelsespligten, mens lejeren har vedligeholdelsespligten, hvis hun selv medtager inventar.

Derfor er det vigtigt, at inventarlisten er udfyldt korrekt.

### Hvilke rettigheder har man, hvis inventarlisten er udfyldt forkert?

Hvis udlejerens har “pyntet” på inventarlisten og noteret mere inventar – fx en emhætte – end der reelt findes i lejemålet, har lejeren så ret til at få en emhætte sat op?

Svaret afhænger af parternes forventninger på aftaletidspunktet. Hvis udlejeren med kontrakten afgiver et løfte, har lejereren naturligvis ret til at få løftet indfriet, men hvis der er tale om fejlskrift, gælder i stedet aftalelovens regler om fejlskrift<sup>431</sup>.

Herefter er spørgsmålet så, om lejereren indså (eller burde have indset), at der er tale om en fejl? Det afhænger af omstændighederne på det tidspunkt, hvor lejemålet blev fremvist og aftalen indgået. Hvis udlejeren har gjort det klart for lejereren, at lejemålet overtages ”som beset”, kan lejereren ikke forvente, at der skal være fx en emhætte, der ikke var i lejligheden ved fremvisningen. Men hvis udlejer ikke nævner noget om inventar og måske er i gang med at renovere lejemålet, så man ikke kan se lejemålets reelle stand på indflytningsdagen, har lejereren ikke mulighed for at opdage/indse, at der blot er tale om en fejl.

Hvis lejereren ikke indså eller kunne have indset, at det var en fejl, har lejemålet en mangel i forhold til lejekontrakten, og lejereren kan kræve, at inventaret sættes ind i lejemålet, eller at lejen nedsættes forholdsæssigt<sup>432</sup>. Lejereren kan som udgangspunkt vælge den løsning, hun foretrækker, og udlejer kan derfor ikke blot slippe af sted med at give lejenedslag uden lejerens udtrykkelige accept.

Det samme gælder, hvis inventaret er i mangelfuld stand.

Huslejenævnet har som udgangspunkt kompetence til at afgøre disse spørgsmål<sup>433</sup>.

### **Lejereren kan også vælge at bruge sit eget inventar, mens hun bor i lejemålet**

Hvis lejereren fx synes, at udlejerens inventar ikke er godt nok, kan hun vælge at benytte sit eget inventar i stedet for udlejerens inventar.

Som udgangspunkt kan man frit installere sit eget inventar, så længe det ikke medfører fx skader i køkkenet eller større arbejder, der kræver udlejers tilladelse. Man har dog pligt til at reetablere lejemålet med det originale inventar ved fraflytning, med mindre andet er aftalt.

---

431 Aftalelovens § 32, stk. 1: ”Den, der har afgivet en viljeserklæring, som ved fejlskrift eller anden fejltagelse fra hans side har fået et andet indhold end tilsigtet, er ikke bundet ved erklæringens indhold, hvis den, til hvem erklæringen er afgivet, indså eller burde indse, at der forelå en fejltagelse.”

432 Jf. LL § 11, stk. 2.

433 Jf. LL § 106, nr. 11.



Eksempel: Lejer er ikke tilfreds med ejendommens komfur, og installerer en bedre model i stedet for. Det er helt ok, så længe det ikke kræver ombygninger af køkkenet. Men da lejereren har pligt til at reetablere lejemålet ved fraflytning, skal hun (medmindre andet aftales med udlejer) gemme det originale komfur, som så skal være gen-installeret den dag, lejemålet forlades igen.

## KAPITEL 16

# OM § 10 – BEBOERREPRÆSENTATION, HUSDYRHOLD, HUSORDEN OG ØVRIGE OPLYSNINGER OM DET LEJEDE

## § 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

|   |  |  |
|---|--|--|
| Beboerrepræsentation:   | Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
| Husdyr:   | Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)  | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
| Bemærk:   | Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.  |  |
| Husorden:   | Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)  | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
| Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen. |  |  |
| Øvrige oplysninger om det lejede:                             | Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11. |  |

*Uddrag af typeformular A, 9. udgave: s. 4 – § 10 Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede.*

## Beboerrepræsentation – hvad betyder det?

En beboerrepræsentation er en slags ”tillidsmandsordning” for ejendommens beboere. Beboerrepræsentanterne repræsenterer lejernes interesser i visse forhold og har mulighed for at give beboerne større indsigt i ejendommens drift og arbejde for at give beboerne flere og større rettigheder, end lejere i ejendomme uden beboerrepræsentation har.

### Kan alle lejere stifte en beboerrepræsentation?

Der kan oprettes en beboerrepræsentation i private udlejningsejendomme med mindst 6 lejemål. Der gælder dog særlige regler, hvis ejendommen er opdelt i ejerlejligheder eller andelsboliger.

## Særlige regler for ejer- og andelsforeninger

Hvis ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, skal udlejer eje mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen, før der kan laves en beboerrepræsentation.

Hvis man bor i en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, skal mindst 6 af beboelseslejlighederne være beboet af ikke-andelshavere, før man kan lave en beboerrepræsentation.

## Også mulighed for "talsmandsordning" i små ejendomme med 3-5 beboelseslejemål

Det er også muligt at lave en såkaldt "talsmandsordning", hvis der er 3-5 udlejede boliglejemål i en ejendom. En talsmandsordning har de samme beføjelser som en beboerrepræsentation.

## En almindelig misforståelse

Nogle udlejere antager, at andelsboligforeninger eller ejerforeninger er det samme som beboerrepræsentationer. Det er de ikke!

Det sker også, at der oplyses et højt beløb som "udgift til beboerrepræsentation". Dette er en fejl, og det er vigtigt at pointere, at "fællesudgifter" eller "andelsbidrag" ikke er det samme som udgifter til beboerrepræsentationen.

Beløbet kan udgøre op til 350 kr. om året<sup>434</sup> i 2019<sup>435</sup>, medmindre lejerer giver individuelt samtykke til et højere beløb<sup>436</sup>. Det er det årlige beboermøde, der beslutter beløbet, og satsen reguleres årligt<sup>437</sup>.

## Hvorfor gør det en forskel, at man har en beboerrepræsentation?

Beboerrepræsentationer medfører, at lejerne har flere rettigheder i ejendommen samt en udgift til beboerrepræsentation, og det er derfor vigtigt for lejerer at være bekendt med, når han indgår sin lejekontrakt.

434 Jf. Bekendtgørelse om beboerrepræsentation nr. 709 af 09/09/1997 § 4, stk. 4.

435 Jf. Vejledning om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2019. Trafik- Bygge- og Boligstyrelsens vejledning nr. 9752 af 10/9 2018.

436 Jf. Bekendtgørelse om beboerrepræsentation nr. 709 af 09/09/1997, § 4, stk. 4, 2. pkt.

437 Jf. Bekendtgørelse om beboerrepræsentation nr. 709 af 09/09/1997, § 4, stk. 5.

Det er muligt både at stifte og lukke en beboerrepræsentation i hele den periode, lejekontrakten løber – altså også selv om der ikke er beboerrepræsentation ved kontraktens underskrift.

Det er ikke belagt med en sanktion at undlade at oplyse om beboerrepræsentation i lejekontrakten, hvilket kan synes mærkeligt, da beboerrepræsentation betyder, at lejeren har en ekstra udgift.

### **Beboerrepræsentation giver lejerne ekstra rettigheder**

Grundlæggende giver en beboerrepræsentation lejerne ret til at drøfte ejendommens drift med udlejer (selvom udgangspunktet er, at det er udlejer, der træffer afgørelser om ejendommens drift<sup>438</sup>).

Med beboerrepræsentation har lejerne bl.a. krav på at:

1. Få oplysning om hvem der ejer ejendommen, og hvem der administrerer den.
2. Kunne drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejer.
3. Blive holdt orienteret, når der foretages genudlejning af lejligheder i ejendommen.
4. Blive holdt orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer<sup>439</sup>.

Udlejer er forpligtet til at overholde disse regler, men det har ingen konsekvenser, hvis han undlader at gøre det (ud over at han naturligvis får et dårligere forhold til sine lejere).

438 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 433.

439 Jf. LL § 65, stk. 1, nr. 1-4.

Derudover kan beboerrepræsentationerne (over hele landet) kræve:

1. At der etableres forbrugsmålere<sup>440</sup> i ejendommen.
2. At der laves en energiplan<sup>441</sup>, og at arbejder angivet i denne energiplan bliver gennemført<sup>442</sup>.
3. At udlejer laver en rullende 10 års vedligeholdelsesplan for ejendommen<sup>443</sup>.
4. At skulle godkende lejeforhøjelser efter forbedringsarbejder (under visse omstændigheder<sup>444</sup>).

Beboerrepræsentationen har desuden en udvidet adgang til at gøre indsigelser (på vegne af alle lejere) på følgende områder:

- Forbrugsregnskaber vedr. varme-, afkølings-, vand-<sup>445</sup> og elforbrug<sup>446</sup>.
- Varslinger om forøgelse af skatter og afgifter<sup>447</sup>.
- Varslinger af visse forbedringsforhøjelser<sup>448</sup>.

---

440 Hhv. varme, jf. LL § 41, stk. 1, og vand, jf. LL § 45 d, stk. 3.

441 Dog kun hvis udlejer leverer ”varme og opvarmning af brugsvand” og udgiften iht. det årlige varme-regnskab udgør ”halvdelen af lejen”. Jf. LL 46 a, stk. 3, 1. pkt. Dette må siges at ske forholdsvist sjældent.

442 Jf. LL § 46a, stk. 2-3.

443 Dette gælder kun for større ejendomme i regulerede kommuner, jf. BRL § 18 a.

444 Jf. LL § 66 a. Arbejderne må udgøre op til 98 kr. pr. kvadratmeter, og det følger desuden af loven, at ”Beboerrepræsentanterne skal, forinden de tiltræder forbedringsarbejderne, afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende forbedringsarbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for forbedringsarbejdernes gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige beboere om beslutningen samt oplyse, at såfremt ¼ af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere. Huslejenævnet kan på en lejers begæring tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejer, såfremt den er åbenbart urimelig”

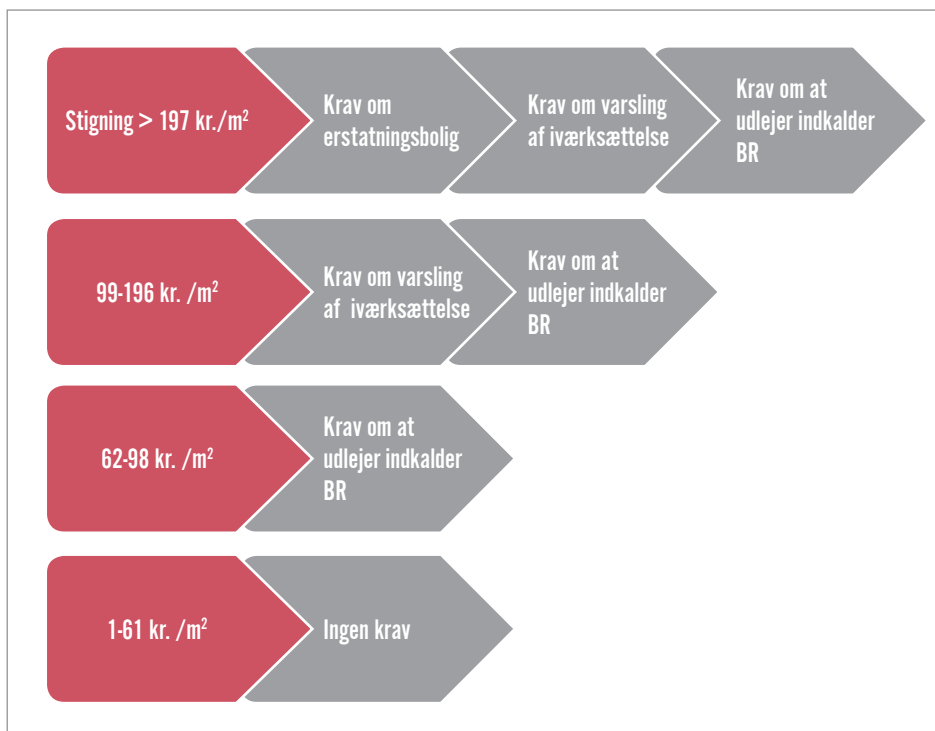
445 Jf. LL § 45, 2. pkt.

446 Jf. LL § 45 d, stk. 1.

447 Jf. LL § 50, stk. 5.

448 Jf. LL §§ 58 og 61, jf. §§ 59, stk. 5, og 61, stk. 2.

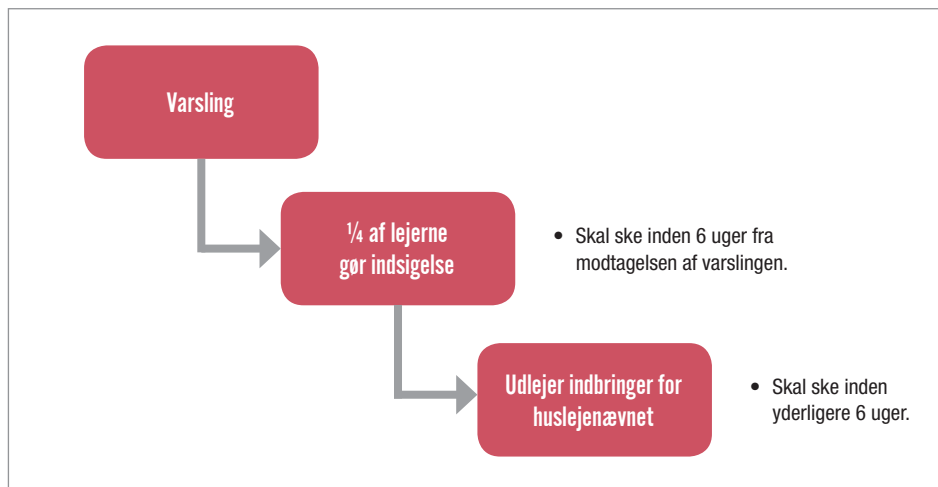
Desuden giver den lejerne ekstra rettigheder ved husleje fastsættelse/stigninger<sup>449</sup> – se nedenstående skemaer, hvor jeg har forkortet “beboerrepræsentation” til “BR”:



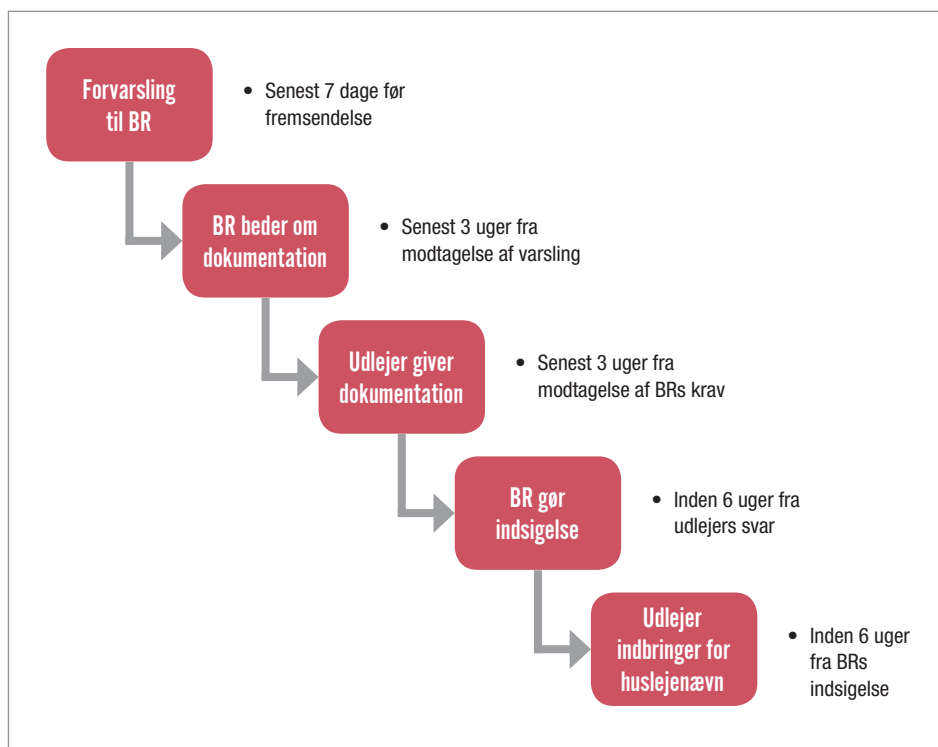
(alle tal er 2019 tal, der reguleres årligt)

<sup>449</sup> Jf. BRL 13.

### Omkostningsbestemt huslejevarsling UDEN beboerrepræsentation:



### Omkostningsbestemt huslejevarsling MED beboerrepræsentation:





Som det kan ses af figurerne, får beboerrepræsentanterne (og dermed lejerne) større indsigt i, hvad varslingen indeholder, og udlejer bliver pålagt at dokumentere sine udgifter. Ofte betyder dialogen mellem beboerrepræsentationen og udlejer, at konflikter, som ellers ville ende i huslejenævnet, undgås. Man får tidligt fokus på problematiske forhold og får talt sig til rette omkring problemstillingerne. I nogle tilfælde fjerner udlejer de problematiske punkter i en lejevaresling til gengæld for at få gennemført varslingsens øvrige punkter.

## Husdyrhold: er hund, kat, marsvin og fisk velkomne?

Husdyrhold kan være et meget væsentligt vilkår for lejeren. Vi holder jo alle af vores husdyr, så udlejerens ja/nej til husdyr kan afgøre, om lejeren siger ja til at underskrive en lejekontrakt.

### Hvordan definerer man "husdyr"?

Husdyr er et meget vidt begreb, men når man taler om husdyr i lejesammenhæng, er det typisk hunde og katte, det drejer sig om<sup>450</sup>. Andre lignende dyr af samme størrelse<sup>451</sup> tilhører formentlig samme kategori, mens smådyr (som hamstre, småfugle og akvariefisk) godt kan være velkomne, også selv om udlejer siger nej til husdyrhold<sup>452</sup>.

Hvis lejeren er i tvivl, om hendes dyr er et "husdyr" i lejeretlig forstand, så brug hund og kat som udgangspunkt og stil følgende spørgsmål: Er dyret mindre end hund og kat? Er det egnet til at være i boligen? Slider det mindre på lejemålet? Og er det til mindre gene for de andre beboere? Hvis der kan svares JA til alle disse spørgsmål, kan lejeren sandsynligvis få lov til at have husdyret i boligen, selv om der ikke er tilladelse til at holde husdyr. Ved tvivlsfælde må det tilrådes at lejeren spørger udlejer, inden kontrakten skrives under.

Store dyr som køer, grise og heste etc. er selvfølgelig normalt ikke omfattet, men hvis lejemålet er en ejendom med staldbygninger, er det oplagt, at lejeren må holde store dyr. Det har blot ikke noget at gøre med dette felt i lejekontrakten.

450 (Birk, Lejerens kæledyr i beboelseslejemål (T:BB 2003.471), 2003) afsnit 2.

451 Jf. U.1961.1082/1 Ø, der omhandlede en marekat. Marekatte er (ifølge Den Store Danske Encyklopædi) mellemstore aber, der varierer i størrelse fra 32 cm og 1,2 kg (talapoin, *Miopithecus talapoin*) til 80 cm og 13 kg (husarabe, *Erythrocebus patas*).

452 (Birk, Lejerens kæledyr i beboelseslejemål (T:BB 2003.471), 2003) afsnit 2.2.

Nogle dyr kan være forbudte, selv om lejeaftalen tillader husdyr – fx hvis de er forbudte efter hundeloven/krybdyrloven eller efter andre regler<sup>453</sup>

#### Hundelovens § 1 a<sup>454</sup>:

Besiddelse og avl af følgende hunde er forbudt:

1. Pitbull terrier.
2. Tosa inu.
3. Amerikansk staffordshire terrier.
4. Fila brasileiro.
5. Dogo argentino.
6. Amerikansk bulldog.
7. Boerboel.
8. Kangal.
9. Centralasiatisk ovtcharka.
10. Kaukasisk ovtcharka.
11. Sydrussisk ovtcharka.
12. Tornjak.
13. Sarplaninac

Stk. 2. Forbuddet i stk. 1 finder tillige anvendelse for krydsninger, hvori de nævnte hunde indgår.

Dette gælder dog ikke, hvis man ejede hunden pr. d. 03.17.2010, hvor der er en overgangsordning.

Hunde omfattet af overgangsordningen må ikke overdrages – og på alle offentligt tilgængelige områder skal de føres i (kort) snor og være forsynet med forsvarlig, lukket mundkurv.

453 Bekendtgørelse 2015-11-17 nr. 1261 om forbud mod hold af særlige dyr.

454 LBKG 2017-11-30 nr. 1373 Hundeloven.

Hunde af racerne pitbull terrier og tosa inu samt krydsninger af dem er ikke omfattet af overgangsreglen, da de var forbudte i forvejen.

### Hvad hvis husdyrfeltet ikke er udfyldt?

Spørgsmålet er et af de steder i loven, hvor der er juridisk uenighed om det korrekte svar<sup>455</sup>.

Det mest rigtige svar<sup>456</sup> er nok, at:

- Husdyrhold er en del af den tilladte brug af lejemålet.
- Lejeren har uindskrænket brugsret til lejemålet, med mindre brugsretten er aftalt indskrænket<sup>457</sup>.
- Lejeren har derfor som udgangspunkt ret til at holde husdyr i sin bolig.

Der er desuden ikke tale om en usædvanlig brug af lejemålet, da Danmarks Statistik anslår at der i år 2000 var ca. 880.000 familier med husdyr i Danmark<sup>458</sup>, svarende til 40 % af landets familier.

Der er en meget begrænset retspraksis på området<sup>459</sup>.

455 For tilladelse som udgangspunkt taler (Birk, Lejerens kæledyr i beboelseslejemål (T:BB 2003.471), 2003). Imod taler (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 148, der ligeledes henviser til Kallehaug og Blom "Kommentar til lejelovene I (1980)", s. 126, og Blok "Ejerlejligheder" 3. udg. (1995), s. 360, n. 65.

456 Denne argumentation er den samme som er brugt i (Birk, Lejerens kæledyr i beboelseslejemål (T:BB 2003.471), 2003) afsnit 3.1.2.

457 Jf. (Birk, Lejerens kæledyr i beboelseslejemål (T:BB 2003.471), 2003) afsnit 3.1.2.

458 Nyt fra Danmarks Statistik nr. 499, af 13.12.00 "Familiens kæledyr".

459 I VLT 1957.73 udtaler landsretten: "Idet der ikke er oprettet nogen lejekontrakt indeholdende forbud for indstævnte [lejeren] mod at holde hund, og idet han som lejer i den af Bach [den tidligere udlejer] tidligere ejede beboelseslejemål – hvor appellant [udlejeren] boede i samme trappeopgang – i mere end 1 år opålagt har haft Pekingeserhunden, findes indstævnte under de i sagen foreliggende omstændigheder – selv om der ikke af ham skønnes at være ført tilstrækkeligt bevis for, at han af den tidligere ejer har fået tilladelse til at holde hunden – ikke med hensyn til denne hund at have været pligtig at indhente en sådan tilladelse fra appellant."

460 Af U.1932.640 fremgår det, at lejeren skulle have grund til at tro, at han havde en almindelig tilladelse til at holde hund. "Ansaas Husejer C Hansen, der i 1928 havde erhvervet Ejendommen Dybbølgade 14, uberettiget til at ophæve en Musiker V Christensen som Lejer i Ejendommen i 1925 af den daværende Ejer i Medfør af Lejekontrakten meddelt Tilladelse til at holde en Hund, idet han først to Aar efter Ejerskiftet havde krævet Hunden fjernet, og der ikke var ført tilstrækkeligt Bevis for, at Hunden forvoldte Husets øvrige Beboere væsentlige Ulemper. Christensen ansaas dog alene berettiget til at holde den Hund, med Hensyn til hvilken Tilladelsen var meddelt, idet der manglede Grund til at antage, at der i sin Tid skulde være givet ham en almindelig Tilladelse til at holde Hund." Da denne dom er for den første permanente lejelov, er den nok af begrænset præjudikatsværdi.

På den baggrund er det (nok) lovligt at holde husdyr, medmindre andet er aftalt, men det må henset til usikkerheden i den juridiske teori anbefales, at parterne undgår denne situation ved at udfylde kontraktens felt herom.

### **Nogle husdyr er OK, selv om der står NEJ til husdyrhold**

Førerhunde og servicehunde<sup>461</sup> er hjælpemidler i servicelovens forstand<sup>462</sup>, og lejereren har en lovfæstet ret til at have hjælpemidler (i servicelovens forstand) i hjemmet<sup>463</sup>. Det kan overvejes om det samme gælder husdyr, som fungerer som arbejdsredskaber (politihunde etc.), men her er der ingen klar hjemmel.

Desuden er dyr, der er mindre end traditionelle kæledyr, ikke omfattet af husdyrsbegrebet og kræver ikke særlig tilladelse (denne ret kan dog muligvis indskrænkes – eksempelvis ved forbud mod akvarier, der kan øge risikoen for vandskader etc.).

### **Dyr, der aldrig må være i ejendommen uanset kontraktens ordlyd**

Dyr, der ikke er lovligt at have, må naturligvis heller ikke være i et lejemål.

Det handler fx om dyr, der er til ”væsentlig gene”<sup>464</sup> for udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen<sup>465</sup> på grund af ”støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse”<sup>466</sup>. Disse dyr må ikke være i ejendommen, uanset at husdyrhold er tilladt.

---

461 Se bl.a. KEN nr 11294 af 18/12/2015 ”Ankestyrelsens principafgørelse 93-15 om hjælpemidler – servicehund - psykisk funktionsnedsættelse – væsentlighed”.

462 Jf. Servicelovens § 112, stk. 1, nr. 1-2.

463 LL § 29, stk. 9.

464 Jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 8.

465 Jf. LL § 79 a, stk. 1, 1. pkt.

466 Jf. LL § 79 a, stk. 1, 1. pkt.

I det hele taget må lejerens husdyrhold aldrig være ”til gene”<sup>467</sup> – men der skal være tale om væsentlige gener<sup>468</sup>, hvis lejemålet skal kunne opsiges<sup>469</sup> eller ophæves.<sup>470</sup>

Spørgsmålet, om dyrene er til gene eller ej, vil altid bero på en konkret vurdering.

Der må dog være en tålegrænse, når ovenstående skal vurderes, og accepterer udlejer sædvanlig dyreadfærd (som jo må kunne forventes, hvis husdyrhold tillades), må man nok leve med fx sædvanlig gøen fra hunde<sup>471</sup>.

## Husorden

### Hvad er en husorden?

En husorden beskriver ordensforskrifter for ejendommen. Hvis der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan lejerne vedtage disse ordensregler<sup>472</sup>. Ellers kan udlejer ensidigt lave en husorden.

Reglerne skal sikre, at der holdes god ro og orden i ejendommen.

467 Jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 10.

468 Jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 8.

469 Se U.2010.2605 V / T:BB 2010.637 V (der dog omhandler en almen bolig, men de relevante paragraffer er enslydende med privat udlejning) To katte holdt i strid med husorden. Dette var ikke en vægtig nok grund til at opsigelse lejer.

470 Jf. ophævelseshjælmen i LL § 93, stk. 1 litra g, der alene henviser til brud på LL § 79 a, stk. 1, nr. 8 (til væsentlig gene), men ikke til nr. 10 (til gene). Se ligeledes (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 696.

471 Se T:BB 2015.353 V: At lejers hund bed en anden beboer kunne ikke medføre direkte opsigelse, men krævede forudgående advarsel. Når sådanne gener må tales af de øvrige beboere, må man nok også leve med sædvanlig gøen.

472 Jf. LL § 67, stk. 1.

Der er dog flere regler, der gælder, uanset om der er vedtaget en husorden eller ej. Dette gælder især lejelovens regler om overtrædelse af god skik:

[LL § 79 a] En lejer kan pålægges retsfølger efter § 79 b [betinget opsigelse eller advarsel], når lejerens i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

1. Når lejerens udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
2. Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
3. Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
4. Når lejerens, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
5. Når lejerens udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
6. Når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
7. Når lejerens vanrøgter det lejede.
8. Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
9. Når lejerens, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
10. Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
11. Når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer

Dertil kommer andre offentlige regler<sup>473</sup>, som i sagens natur ikke kan fraviges ved aftale imellem private.

473 Eksempelvis Bekendtgørelse nr. 511 af 20/06/2005 om politiets sikring af den offentlige orden og beskyttelse af enkeltpersoners og den offentlige sikkerhed mv., samt politiets adgang til at iværksætte midlertidige foranstaltninger.

Se bl.a. Bekendtgørelse om politiets sikring af den offentlige orden og beskyttelse af enkeltpersoners og den offentlige sikkerhed mv., samt politiets adgang til at iværksætte midlertidige foranstaltninger § 3, stk. 1-2:

§ 3. Slagsmål, skrigen, råben eller anden støjende, voldelig, fornærmelig eller lignende optræden, der er egnet til at forstyrre den offentlige orden, må ikke finde sted.

Stk. 2. Det er forbudt at udvise uanstændig eller anstødelig opførsel, der er egnet til at forulempe andre eller vække offentlig forargelse.

Disse regler gælder, selvom forseelsen begås privat, hvis den forstyrrer den offentlige orden.<sup>474</sup>

Det er derfor begrænset, hvor stor juridisk forskel en husorden har i forhold til de almindelige regler, der gælder.

Det kan dog altid have værdi, at lejerne enes om nogle fælles spilleregler, som man ved sin accept føler sig bundet af. Den menneskelige natur er ikke nødvendigvis at spekulere i, præcis hvilke forhold der kan medføre en opsigelse eller ophævelse, men i stedet at søge en fornuftig omgang med hinanden<sup>475</sup>.

I den juridiske litteratur er der talt for, at husordener også har juridisk betydning<sup>476</sup>:

*”Lokalt fastsatte ordensregler for den enkelte ejendom kan dog have selvstændig betydning, hvor de i detaljer retter sig mod adfærd, der generelt er uønsket, f.eks. i form af fastsættelse af forskrifter for husdyrhold, bore- og banketider, parkering på ejendommens område og benyttelse af vaskefaciliteter.”<sup>477</sup>*

474 Ibid § 3, stk. 4: ”Begås de i stk. 1 og 2 nævnte handlinger på steder, hvortil der ikke er almindelig adgang, og medfører de forstyrrelser af den offentlige orden, kan politiet påbyde, at de bringes til ophør.”

475 Selvom dette jo ikke altid fungerer i praksis.

476 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 145-146.

477 Ibid. s. 145-146 samt 148.

Det skal dog understreges, at kontraktens vilkår ikke kan ændres ved husordensvedtagelser – med mindre kontrakten kan fortolkes på en måde, hvor udlejer lader spørgsmålet være op til parterne.

Lejeren kan eksempelvis ikke få lov til at holde husdyr ved en husordensvedtagelse herom, hvis det er forbudt i kontrakten<sup>478</sup>.

## §10 oplysninger om lejemålet

Praktiske<sup>479</sup> oplysninger om lejemålet kan anføres i fritekstfeltet.

Praktiske oplysninger om det lejede kan eksempelvis være vejledning om særlig vedligeholdelse, parkeringsforhold eller ejendommens vedligeholdelsesstand etc.

Særlige vilkår (altså fravigelser fra lejelovens almindelige regler), må ikke anføres her, men skal i stedet placeres i § 11<sup>480</sup>.

§ 10 fungerer derfor som en slags “tjek-boks” over regler, som parterne (oftest udlejer) ønsker at have i lejemålet, men som ikke er omfattet af kontraktens §§ 1-9, og som ikke er fravigelser<sup>481</sup> fra den almindelige lejelov. Parterne har således med § 10 nemmere ved at holde § 11 så klar og tydelig som mulig og fri for information, der blot forlænger teksten yderligere.

### §10 handler reelt om forventningsafstemning

§ 10 kan bruges til at afstemme lejerens forventning til lejemålet: Hvis lejeren ved, at lejemålet har en lav boligstandard (eksempelvis i en slidt, ældre ejendom), kan dette påvirke, i hvilken grad lejer kan hævde, at ejendommens lave boligstandard er en mangel (og dermed kræve udbedring<sup>482</sup>, lejenedslag eller ophæve lejemålet<sup>483</sup>). Der er dog naturligvis en nedre grænse for, hvor ringe stand et lejemål, der skal tjene til menneskebolig, må have.

478 Se. eksemplvis U.2002.1630 V / TBB2002.324 V.

479 Jf. ordvalget i vejledningen, typeformular A, 9. udgave, s. 13 afsnit ”8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede” (s. 246 i denne bog).

480 Jf. vejledningen, typeformular A, 9. udgave, s. 13 afsnit ”9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår” (s. 246-247 i denne bog).

481 Udover de fravigelser, som typeformularen allerede indeholder, se bl.a. (Karnov 2018) kommentarerne til LL § 4, stk. 1. note 26.

482 Jf. LL § 11.

483 Jf. LL § 12.



Lejelovens § 9, stk. 1 lyder:

*§ 9. Udlejerer skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.*

Denne regel er fravigelig<sup>484</sup>. Men som med andre fravigelser fra lejelovens almindelige regler skal disse anføres i § 11. Lejeren må derfor kunne kræve en ”god og forsvarlig stand”, med mindre andet er anført i § 11, uanset at enkelte mangler er beskrevet i kontraktens § 10.

”God og forsvarlig stand” betyder ikke nødvendigvis, at lejemålet er nymalet og nylakeret<sup>485</sup>, men det må dog ikke være misligholdt ved indflytning, eller udgøre en sundhedsfare<sup>486</sup> (eksempelvis have sundhedsfarlig skimmelsvamp) eller brandfare<sup>487</sup>.

Byfornyelsesloven fastsætter desuden krav, som alle boliger skal leve op til:

§ 75, stk. 3.:

”Alle beboelses- og opholdsrum skal

1. Yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj.
2. Have fyldestgørende adgang for dagslys.
3. Have forsvarlig adgang for luftfornyelse i almindelighed gennem et eller flere oplukkelige vinduer direkte til det fri.
4. Have mulighed for tilstrækkelig opvarmning.
5. Have et tilfredsstillende indeklima.”

484 Jf. LL § 18, modsætningsvist.

485 Se (Karnov 2018), note 79, der kalder reglerne i § 9 ”i det store og hele ret intetsigende”.

486 Jf. Byfornyelseslovens § 75, stk. 1: ”Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.”

487 Ibid.

## KAPITEL 17

# § 11 SÆRLIGE VILKÅR – DEN VIGTIGSTE DEL AF KONTRAKTEN

# INDLEDNING OM LEJEKONTRAKTENS § 11 – DET ER HER, PARTERNE SKAL VÆRE ALLERMEST OPMÆRKSOMME

De almindelige vilkår i en standard-lejekontrakt (§1-10) – fx vilkårene om husleje etc. – er normalt rimeligt nemme at overskue og giver sjældent anledning til de store retlige slagsmål.

For lejeren er det altid en god idé at være særlig opmærksom på lejekontraktens paragraf 11, der er den absolut vigtigste paragraf i kontrakten.

Vilkår, der er skrevet under denne paragraf – eller i et § 11-tillæg – er nemlig oftest skrevet til udlejers fordel, og de kan belaste lejeren med ekstra udgifter eller usædvanlige vilkår i forbindelse med fx. ansvar ved skader, fraflytning, huslejestigning, rygeregler, husdyrhold og mange andre vilkår.

Udgangspunktet for § 11 er aftalefrihed, og parterne skal selv frit aftale indholdet af § 11, medmindre vilkårene naturligvis strider imod ufravigelige regler.

Derfor er det vigtigt at være omhyggelig, når denne paragraf skal forfattes/overvejes.

Som en del af sin forhandling om kontrakten, bør lejeren omhyggeligt læse aftalen igennem og reagere på – og få fjernet – eventuelle urimeligheder, inden hun skriver under. I nogle tilfælde er udlejers forhandlingssituation så stærk, at udlejer kan nægte alle former for ændringer, fordi der måske står ti andre lejere på spring, hvis lejeren nægter at skrive under.

I erkendelse af, at man nok ikke får de mest rimelige kontrakter, hvis kontraktens vilkår fastsættes efter, hvad den mest desperate lejer kan acceptere, er store dele af lejeloven gjort ufravigelig, og aftalevilkår i strid med ufravigelige vilkår gælder ikke<sup>488</sup>.

---

488 Læs mere om ufravigelige regler her: ”Trin 1: Ufravigelige regler – når lejeloven forbyder visse aftaler” s. 62.

Hvis lejer og udlejer ikke kan blive enige, om et vilkår er lovligt eller ej, kan det skabe så stor uenighed, at huslejenævn og evt. – i sidste instans – retten må afgøre sagen. Med den usikkerhed og de økonomiske belastninger det kan medføre.

I dette kapitel har jeg samlet nogle af de mest almindeligt forekommende § 11-vilkår fordelt efter emne. Jeg beskriver også nogle af de oftest forekommende fejl/ugyldige vilkår.

Ud over de særlige vilkår skrevet under § 11 kan andre dele af lejeaftalen (i begrænset omfang) også indeholde fravigelser fra de almindelige regler. For at være juridisk gældende, skal fravigelserne springe i øjnene på lejereren – det vil sige, at de normalt skal være fremhævet med fed skrift eller kursiv eller være skrevet i et tillæg til lejekontrakten – så lejer opdager dem, når hun læser lejeaftalen igennem.

Men vigtigst af alt: Det betaler sig altid at gå hele lejeaftalen grundigt igennem – ikke kun § 11 eller et eventuelt § 11-tillæg.

## § 11. Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerens opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejeafstættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejeafstættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

### Uddrag af typeformular A, 9. udgave: s. 4 – § 11 Særlige vilkår

De særlige vilkår i standardkontrakten er den absolut vigtigste paragraf i en lejekontrakt, fordi vilkår skrevet i denne paragraf kan fravige reglerne i en sådan grad, at selv lejeloven ikke kan beskytte dig tilstrækkeligt godt. Der må naturligvis ikke stå ugyldige vilkår (se afsnittet *De ufravigelige regler: Gælder uanset hvad parterne har aftalt forinden*), men det er her fravigelserne fra lovens rimelige og almindelige vilkår sker.

I dette kapitel gennemgår jeg det oftest forekommende indhold og de oftest forekommende fejl og tvivlsomme/ugyldige vilkår.

Vi starter med at gennemgå retsgrundlaget:

## Retsgrundlaget

### Blankettens regler.

Indledningsnoten til lejekontrakten<sup>489</sup> lyder:

*Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de*

489 Typeformular A, 9. udgave s. 1.

*forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.*

### **Indledningsteksten til § 11 lyder:**

*Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerens opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.*

*Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.*

*Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).*

### **Vejledningsteksten lyder:**

#### **9. Til lejekontraktens § 11:**

##### **Særlige vilkår**

*Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerens opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.*

*De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.*

*Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.*

*Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.*

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

#### **Aftale om digital kommunikation.**

Ønsker udlejer og lejer at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

#### **Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.**

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse.

Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

#### **Afkast.**

Ønsker udlejer at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

#### **Aftalt grøn byfornyelse.**

For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens

§ 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

### **Regulering efter nettoprisindeks.**

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

### **Fri lejeafastsættelse.**

Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten,

## **Hvad siger loven?**

### **Fremhævelseskrav – lejelovens § 5, stk. 1 lyder:**

§ 5. Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, **skal bestemmelser, der pålægger lejereren større forpligtelser eller giver lejereren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.**

Stk. 2. Ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af udlændinge-, integrations- og boligministeren. **Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejereren større forpligtelser eller giver lejereren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige.** Udlændinge-, integrations- og boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.



Med andre ord: Lejekontrakten skal være autoriseret, og undtagelser fra de almindelige regler skal være fremhævet<sup>490</sup>. Ellers bortfalder vilkårene som ugyldige! Disse regler er (med små ændringer) meget lig den oprindelige lejelov, for af bemærkningerne til den første lejelov fremgår følgende:

### De oprindelige hensyn:

Da man skrev den første permanente lejelov i 1937, skrev det udvalg, der skulle lave en betænkning, følgende:

*“Bestemmelserne i §§ 4 og 6 giver imidlertid ikke Lejeren en tilstrækkelig Beskyttelse i det Tilfælde, hvor Lejekontrakt udfærdiges ved Udfyldning af Blanket. Der er i saa Tilfælde en nærliggende Fare for, at Blankettens Tekst tager unødigt Hensyn til Udlejers Interesser, og at Lejeren enten ikke forstaaer, hvad han gaar ind paa, eller – hvad sikkert meget hyppigt sker – end ikke gør sig Ulejlighed at sætte sig ordentlig ind i Blankettens Bestemmelser. Der er derfor Trang til en Lovregel, som fremtvinger en Sondring i Blanketten mellem almindelige (med Loven overensstemmende) Vilkaar og særlige Vilkaar, der er ugunstigere for Lejeren end de ved Loven hjemlede. Ud fra denne Betragtning foreslaar man i § 5, at, hvis Aftale udfærdiges ved Benyttelse af trykt, eller paa anden mekanisk Maade fremstillet Blanket, skal Udfærdigelsen ske saaledes at det klart fremgaar deraf, om der tillægges Lejeren mindre vidtgående Rettigheder eller paalægges ham mere vidtgående Forpligtelser end angivet i Loven. Det foreslaas endvidere, at det i saa fald tydeligt skal angives i Udfærdigelsen, paa hvilke Punkter Aftalen afviger fra Lovens Bestemmelser.*

*Nogen Vanskelighed for Reglens Anvendelse i det praktiske Liv ses der ikke at være, idet Blanketten kan indrettes saaledes, at den (f.Eks. saaledes som Blanketter til Forsikringspolicer) foruden de almindelige Regler har Plads til særlige Aftaler. Som*

490 Bestemmelserne er kumulative, jf. blandt andet ordvalget i (Lejelovskommissionens betænkning (nr. 1331), 1997), s. 172-173. ”Ved blanketter forstås formularer eller lignende, der fremtræder mangfoldiggjort, og som anvendes i flere lejeforhold og indeholder ensartede regler. Hvis sådanne blanketter anvendes, skal bestemmelser, der fraviger loven til skade for lejeren, fremhæves for at være gyldige, det vil sige kursiverede, understregede eller lignende. I lejeforhold om beboelseslejligheder eller enkeltværelser til beboelse skal blanketter desuden være autoriserede ved aftale imellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af boligministeren. Anvendes i sådanne lejeforhold blanketter, som ikke er autoriserede, er bestemmelser, der fraviger loven til skade for lejeren, ugyldige.”

*Parallel kan ogsaa henvises til de af Justitsministeriet i Henhold til Tinglysningsloven autoriserede Blanketter til Pantebreve.*<sup>491</sup>

Flere ting gør sig gældende ved gennemlæsningen af de oprindelige hensyn bag bestemmelsen:

For det første skal man undgå at bruge blanketter/kontrakter, der tager unødvendige hensyn til udlejers interesser.

For det andet må man erkende – og tage hensyn til – at lejeren ofte ikke forstår eller forsøger at læse aftalens indhold.

Disse hensyn er stadigvæk relevante i dag og bør derfor benyttes ved fortolkningen af lejeaftaler<sup>492</sup> – både når det handler om aftalens indhold (antal vilkår til udlejers fordel) og i forhold til spørgsmålet om, hvad lejeren bør vide ved indgåelse.

Det er reelt en meget fin beskyttelse mod at “købe katten i sækken”.

Det er opsigtsvækkende, at det lægges til grund, at lejer ikke nødvendigvis har gjort sig den ulejlighed at sætte sig ind i kontrakten, og at der netop af den grund skal tages hensyn til ham<sup>493</sup>. I mange andre sammenhænge ville sådan et argument føre til modargumenter om, at ”bordet fanger”, og at lejeren blot kunne have læst kontrakten, inden han skrev under. Men i henhold til lejeloven medfører det ikke nødvendigvis, at lejeren bindes.

Der er dog også sket ændringer i loven fra dengang til i dag. Kravene til, hvad der skal anføres ved en afvigelse fra de almindelige regler, var faktisk mere krævende. I dag skal udlejer blot oplyse, AT reglerne er fraveget, men ikke nødvendigvis HVORDAN reglerne er fraveget<sup>494</sup> (som tidligere).

Medmindre lejeren kender lejeloven i forvejen, gør denne regel det sværere for den nutidige lejer at gennemskue, i hvor høj grad de almindelige regler fraviges.

491 (Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934.) s. 26.

492 Særligt LL § 5.

493 Dette må siges at være i strid med en almindelig caveat emptor / buyer beware betragtning.

494 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 71.

## § 11 som et særligt tillæg

Ofte har udlejer lavet faste særlige tillæg med vilkår, der ikke noteres på standardblankettens § 11 (s. 5-6), men i stedet lægges ved kontrakten som bilag. Det fremgår af vejledningen til kontrakten, at dette er en gyldig måde at aftale særlige vilkår på.

Ofte laves aftalerne på denne måde, fordi udlejer har så mange vilkår, der kan "medføre, at lejereren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen"<sup>495</sup>, at der ikke er plads til skrive dem i standardkontraktens § 11-rubrik.

Det kan virke ulogisk, at udlejeren ikke må ændre et ord i typeformularen s. 1-4 og skal vedlægge kontraktens vejledning, hvis kontrakten skal være gyldig – men derefter gerne må lave omfattende fravigelser, som gør de første fire sider af kontrakten helt eller delvis irrelevante<sup>496</sup>.

Hvis udlejer laver et § 11 tillæg på længde med den øvrige standardformular<sup>497</sup>, som gør, at lejereren ikke længere kan stole på, hvad der står i kontraktens almindelige del, er den autoriserede formulars beskyttelse reelt udvandet. De fleste større udlejere har faste tillæg med "Særlige vilkår", der bruges ved samtlige genudlejninger, og visse onlineportaler benytter også faste særlige vilkår, når man udfylder kontrakter på internettet. Spørgsmålet er, om vi har taget nogle skridt baglæns mod tiden, før lejeloven blev vedtaget, og hvor udlejernes trykte kontrakter næsten blev opfattet som "love"<sup>498</sup>.

Heldigvis står det ikke helt så slemt til i dag, og udlejer har ikke den samme magt over lejereren. Dette skyldes, at mange ufravigelige regler er vedtaget, således at lejereren ikke må stilles dårligere, end loven siger. Den teknologiske udvikling og ensartningen af lejekontrakterne gør det blot nemmere for udlejer at ændre de vilkår, Folketinget har vedtaget som rimelige, men som altså kan fraviges<sup>499</sup>.

495 Lejekontraktens indledningstekst, § 11, s. 5.

496 Læs mere herom under afsnittet "forrang".

497 Et fem sider langt tillæg blev godkendt i T:BB 2006.24 Ø.

498 Se introduktionen samt fodnote 1-2: "Under disse Omstændigheder er Lejerne vanskeligt stillede. De trykte Kontraksblanketter kommer – i Betragtning af den letsindighed, hvormed Folk i Almindelighed underskriver trykte Kontraksblanketter – til at virke næsten, som om de var Love. Aftalefriheden, hvorpå hele Systemet er baseret, er, naar Sagen ses fra et Lejerstandpunkt, i mange Tilfælde kun et Skin."

499 Se afsnittet "Om fravigelige vilkår:" s. 65.

Det er vigtigt at understrege, at disse tillæg kan risikere at blive opfattet som standardaftaler<sup>500</sup>, særligt hvis mange lejere har tillæg til deres kontrakter med de samme vilkår.

Hvis vilkårene for lejerne i en ejendom ikke er ens, men ”mere byrdefulde” kan dette betyde, at vilkårene er ugyldige<sup>501</sup>.

## Er § 11 egentlig en del af standardblanketten?

Nogle juridiske forfattere<sup>502</sup> mener, at § 11 ikke er en del af kontrakten, fordi de særlige vilkår i sagens natur ikke kan være autoriserede i og med, at ministeriet ikke kan vide, hvilke vilkår udlejer har tænkt sig at anføre.

Spørgsmålet er afgjort af Højesteret, som udtaler:

*”De vilkår, der indsættes i en standardblankets tomme rubrik (§ 11), må efter Højesterets opfattelse som udgangspunkt anses for individuelle bestemmelser, som ikke er en del af blanketten, og som heller ikke udgør en selvstændig blanket eller en standardaftale omfattet af § 5, stk. 3. For disse individuelle vilkår gælder derfor som udgangspunkt hverken kravet om fremhævelse i § 5, stk. 1, eller kravet om autorisation i § 5, stk. 2. Dette udgangspunkt kan fraviges, hvis der foreligger særlige omstændigheder, jf. herved Højesterets dom af 12. maj 2014 (UfR 2014.2370), hvor nogle vilkår efter en konkret vurdering blev anset for at være en integreret del af blankettens vilkår”<sup>503</sup>*

500 Jf. LL § 5, stk. 3.

501 Se afsnit ”Reglen om ”mere byrdefulde vilkår”- når lejerne forskelsbehandles i ejendommen” s. 74.

502 Se (Grubbe, Typeformularer og blanketter i boliglejemål TBB2016.186) afsnit 3.2. udfyldning af en blanket: ”Som udgangspunkt må vilkår, der anføres her, anses for at fremtræde som individuelle, ikke standardiserede vilkår, allerede på grund af placeringen og den indledende tekst. De må som udgangspunkt anses for ikke at være en del af blanketvilkårene, allerede fordi de er anført i § 11.”; (Birk, Anvendelsen af standardlejeaftaler set i lyset af nyere praksis, TBB2006.561), afsnit 2.1.2.1. Autorisation af individuelle aftaler? ”Det er i sagens natur kun blanketbestemmelserne, der skal være autoriseret. Hvis en »uautoriseret« lejeaftale består dels af en blanketedel og dels af en individuel del, så er det alene de bestemmelser, der er omfattet af blanketedelen, der risikerer ugyldighed efter LL § 5, stk. 2 [...]”. Disse står i modstrid til (Engberg) hvor? afsnit 5 konklusion: ” Lovens regler finder altid anvendelse på HELE kontrakten/kontraktkomplekset, selv om en del deraf i forvejen er autoriseret.

503 U.2015.3294/2 H.

Højesteret har altså taget stilling til spørgsmålet, og det generelle ordvalg viser, at Højesterets intention har været at sige noget generelt om retstilstanden. Desværre for lejerne er denne retstilstand, at vilkår i § 11 ikke bortfalder, selvom de står på siderne af en ikke-autoriseret blanket.

### Overvejelser efter Højesterets dom.

Det kan virke noget forvirrende for læseren af en ministerielt autoriseret blanket, at lejeren ikke kan regne med, at hele blanketten er autoriseret, men at det kun er kontraktens næstsidste paragraf, der er en individuel aftale:

Side 1-4 er autoriseret, side 5-6 er ikke, men så er alt autoriseret igen fra side 7-13 i kontrakten<sup>504</sup>. Synspunktet fremgår da heller ikke af blanketten selv, men er anført i den juridiske teori<sup>505</sup> og kan læses i flere domme<sup>506</sup>.

Det er dog noget mere nærliggende for forbrugeren/lejeren at antage, at den autoriserede lejekontrakt udgøres af de sider, som typeformularen har anført som autoriserede.

Få af os vil mene, at det er rimeligt, at de vilkår, der fraveg almindelig rimelighed, var gemt til allersidst i en standardaftale, som vi klikkede ”acceptér” på.

Grunden til, at det er vigtigt at skelne mellem autoriseret og uautoriseret, kan læses i afsnittet om autoriserede blanketter og andre aftaler: Nemlig at bebyrdende vilkår bortfalder, hvis de ikke er vedtaget korrekt.

Den mest stringente fortolkning af konsekvenserne ved at bruge en uautoriseret kontrakt, er, at alle vilkår i kontrakten bortfalder. Dette synspunkt har Højesteret

---

504 Vejledningen nævnes direkte som værende en del af lejekontrakten i indledningsnoten s. 1: ”Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt”

505 (Grubbe, Typeformularer og blanketter i boliglejemål TBB2016.186) afsnit ”3.2. Udfyldning af en blanket”: ”Som udgangspunkt må vilkår, der anføres her, anses for at fremtræde som individuelle, ikke standardiserede vilkår, allerede på grund af placeringen og den indledende tekst. De må som udgangspunkt anses for ikke at være en del af blanketvilkårene, allerede fordi de er anført i § 11.”, (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 69: ”Den individuelle, indføjede kontraktbestemmelse skal hverken fremhæves eller autoriseres”, samt (Birk, Anvendelsen af standardlejeaftaler set i lyset af nyere praksis, TBB2006.561) og (Engberg).

506 Se særligt: U.2014.2370 H og U.2015.3294/2 H.

underkendt, men åbner i samme dom en kattelem, hvorefter et vilkår vil kunne accepteres, hvis der foreligger særlige omstændigheder.

Et direkte eksempel på disse særlige omstændigheder er U.2014.2370 H, hvor en udlejer havde ændret i Typeformular A, 8. udgave med sit tekstbehandlingsprogram og ændret i standardbetingelserne og slettet indledningsteksten til § 11.

Selvom Højesteret og andre jurister ønsker at se dommene i hhv. 2014 og 2015 som værende afgjort efter ensartede principper, er det vanskeligt at se, hvordan de to domme er fuldstændigt forenelige. 2015 dommen henviser til, at 2014-dommens resultat skyldtes, at der forelå særlige omstændigheder, og den er baseret på separate vurderinger af dels de almindelige vilkår (her §§ 7 og 8) og dels de særlige vilkår (§11). Vilkårene i §§ 7 og 8 afvises uden videre med henvisning til den uautoriserede blanket, og § 11 afvises først efter en gennemgang af, om vilkårene visuelt fremtræder som en integreret del af blanketten – altså om udlejer har forsøgt at “snyde” ved at skrive dem med samme margin, skrifttype og skriftstørrelse som resten af blanketten. Desuden lægger man vægt på, at den autoriserede blankets indledning til § 11 mangler – altså den tekst, der fortæller, at netop § 11 indeholder fravigelser og tilføjelser til lejelovgivningen og standardkontraktens §§ 1-10 og kan medføre, at lejeren pålægges større forpligtelser end efter lejeloven.

Dommene vurderer altså forskelligt på spørgsmålet om, hvilke vilkår i en uautoriseret aftale der er tale om.

### Opsummering

Samlet set kan brugen af en uautoriseret blanket have stor betydning, fordi fx vilkår om tidsbegrænsning kan bortfalde, hvis man bruger en tidligere autoriseret (nu uautoriseret) kontrakt. I tilfældet fra 2014 kunne udlejers ændringer af kontrakten – på trods af parternes (i øvrigt gyldige) aftale – have medført, at han havde lidt et stort tab, og dette kan have påvirket domstolens vurdering af sagen.

Man kan dog godt stille spørgsmål ved, i hvor høj grad udlejere bør støttes i sådanne projekter, for der opstår jo først problemer, hvis man forsøger at ændre i vilkår, som lovgiverne har besluttet skal være den gældende retstilstand, og ved tvist går man kun tilbage til de regler, der står i lejeloven.

I begge sager<sup>507</sup> var der tale om et forbrugerforhold med professionelle udlejere.<sup>508</sup>

Som retstilstanden er i dag, kan jeg ikke med sikkerhed vurdere, om det ene synspunkt er mere rigtigt end det andet. Men jeg kan konstatere, at Højesteret har accepteret, at vilkår i § 11 ikke bortfalder, selvom blanketten ikke er autoriseret – altså med mindre ”særlige omstændigheder” taler for det.

### **Konsekvenserne hvis § 11 ikke anses som en del af blanketten**

Hvis § 11 anses som en selvstændig aftale, kan den også blive anset som en standardaftale<sup>509</sup>, hvilket bl.a. medfører, at der er krav om fremhævelse af vilkår<sup>510</sup>, jf. LL §5, stk. 1.

Juridisk er det blevet gjort gældende, at der er forskel på fortolkningen af særlige vilkår afhængigt af, om de fremgår i § 11 (s. 5-6) i typeformularen eller som et særligt tillæg, og at der stilles færre krav til de vilkår, der er skrevet ind på kontraktens sider. Højesteret afviser dog i 2015 i høj grad at stille krav om fremhævelse af § 11-vilkår, uanset at blanketten ikke er autoriseret.

Over for denne afvisning står dommen U.1968.73H, som omhandlede en udlejers mulighed for at benytte det samme blankettillæg til sine lejekontrakter, uden at vilkårene skulle være individuelt udformede. Udlejer mente, at hans tillæg burde kunne være de samme uden at skulle autoriseres. Dette mente hverken det daværende boligministerium (som udlejer sagsøgte i den anledning) eller Højesteret.

---

507 Hhv. U. 2014.2370 H og U.2015.3294/2 H.

508 Ingen af sagerne blev tilsyneladende procederet på dette forhold.

509 Se afsnit ”Den usikre vej nr. 2: Standardaftaler” s. 54.

510 (Birk, Rohde, & Stolt, Lejeloven med kommentarer, 2015) s. 147f.

Hvis der laves et tillæg, som ikke bærer præg af at være individuelt udformet, kan fremhævelseskravet stadigvæk gælde. Det afhænger dog af to kriterier<sup>511</sup>: 1) om aftalen »indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom« og 2) om aftalen »fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede«, se afsnittet: ”*Hvornår opfatter lejeren vilkår som standardiserede?*” på side 47.

Det kan i sagens natur være svært at vurdere, om et tillæg indeholder ensartede lejevilkår, og derfor er det heldigt, at der alene skal være krav om, at aftalen skal FREMSTÅ som individuelt udformet.

I mange tilfælde er det reelt ikke muligt for lejeren at påvirke lejevilkårene ved forhandling om kontrakt, og han bliver derfor budt de samme vilkår som enhver anden. Dette gælder naturligvis særligt, hvis vilkårene er givet på forhånd (hvis vilkårene allerede er tastet ind), hvad de ofte er. Sådanne omstændigheder taler for, at tillægget fortolkes som standardiseret.

Da det er en konkret vurdering, om § 11 er en individuel aftale eller ej (og dermed omfattet af LL § 5), er der vedhæftet en analyse af de elementer, der har haft betydning i de to forskellige domme, Højesteret afsagde i hhv. 2014<sup>512</sup> og 2015<sup>513</sup>.

### Særligt om standardaftaler i forbrugerforhold

Det skal i den forbindelse inddrages en vurdering af, om der er tale om et forbrugerforhold eller ej<sup>514</sup>, da der gælder særlige forbrugerbeskyttelsesregler, når man udfører standardaftaler:

511 Jf. (Grubbe, Typeformularer og blanketter i boliglejemål TBB2016.186) afsnit ”3.1. Fremtræder som standardiserede”: ”*Det første er, om aftalen »indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom«. Det er ikke et krav, at alle bestemmelser i aftalen er standard; det er tilstrækkeligt, at nogle af dem er. Det er heller ikke et krav, at standardkontrakten allerede tidligere har været anvendt ved indgåelse af en lejeaftale; ugyldigheden kan også ramme første gang standardkontrakten anvendes. Kriteriet om ensartede vilkår volder sjældent problemer i praksis, for udlejerens formål med at anvende en standardkontrakt er normalt den lettelse, der ligger i, at samme formuleringer af vilkår kan anvendes i flere lejemål, så det er som oftest klart, at dette krav er opfyldt.*

*Det andet kriterium er, om aftalen »fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede«.*”

512 U.2014.2370 H.

513 U.2015.3294/2 H.

514 Om forbrugeraftaler se bl.a. afsnittet ”Aftalelovens § 38 b – beskyttelse af ”forbrugeren”/lejerens” s. 70.



#### For:

- Individuelt forhandlet vilkår
- Vilkår tilpasset lejemålet
- Vilkår om, at lejekontrakten er fraveget, er medtaget
- Anden skrifttype, skriftstørrelse etc.
- Ingen særlige omstændigheder
- (Husk at udgangspunktet nok er, at § 11 gælder.)

#### Imod:

- Ingen forhandling om vilkår
- Fremstår som en integreret del af blanketten
- Vilkår ej tilpasset lejemålet
- Ingen oplysning om at de almindelige vilkår kan være fraveget
- Samme skrifttype etc.
- Særlige omstændigheder
- Gentagelser fra øvrig kontrakt

*”1) Kontraktvilkårene skal være udtryk for en rimelig afvejning af parternes modstående interesser. Dette betyder, at vilkårene ikke usagligt og ensidigt må tilgodesede den erhvervsdrivendes interesser på forbrugerens bekostning.*

1. *Vilkårene i en standardkontrakt skal være affattet klart og forståeligt, og usædvanlige og byrdefulde vilkår skal være særligt fremhævet [min fremhævning]”<sup>515</sup>.*

Hvis der er tale om en standardaftale, må vilkårene dog under alle omstændigheder ikke fravige lejelovens almindelige regler<sup>516</sup>.

## Formkrav til vilkår i § 11:

I § 11 er der dog ikke krav om at angive, hvilken regel der fraviges<sup>517</sup>. Dette skete som følge af en lovændring i 1967<sup>518</sup>. Det er tankevækkende, at der på dette punkt er sket et tilbageskridt i forbrugerbeskyttelsen.

515 (Kristoffersen, 2016) afsnit 1.4.2.1 ”Vilkår bedømt efter aftalelovens regler” s. 68.

516 Jf. LL § 5, stk. 3.

517 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 72.

518 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 74, der henviser til FT 1965-1966 tillæg A, sp. 2328.

Flere juridiske forfattere mener, at et vilkår ikke behøver at være fremhævet, hvis det er anført i § 11<sup>519</sup>. Dette er begrundet med, at standardteksten allerede fremhæver vilkårene og derfor sikrer, at læseren er opmærksom på, at disse vilkår kan være mere byrdefulde end lejelovens udgangspunkt.

Man kan diskutere om noget eksempelvis må stå med småt eller være udformet på en måde, der gør dem mindre iøjnefaldende end den tekst, der i øvrigt er brugt.

Hvis man skal tage kontraktens vejledning for pålydende, kan udlejeren godt anvende en tekst, der er ”fremhævet”, selvom den står med småt. Dette må siges at være i strid med lovens formål, så det er tvivlsomt, hvordan en sådan sag vil falde ud. Ikke desto mindre kan det ikke anbefales at anføre fravigelser fra lejelovens almindelige regler med småt.

**Hovedregel: Aftaler anført i § 11 er individuelle aftaler, også i uautoriserede blanketter, og gælder derfor.**

- Undtagelse 1: Hvis det ikke fremgår af aftalen, at der tale om fravigelser fra lovens almindelige regler, gælder de almindelige regler.
- Undtagelse 2: Hvis § 11 kan opfattes som en standardaftale, gælder de almindelige regler
- Undtagelse 3: Hvis der er tale om en forbrugeraftale, skal vilkårene være rimelige og fremhævede.
- Undtagelse 4: Hvis der er aftaler i større ejendomme med andre vilkår, må der ikke aftales mere byrdefulde vilkår

519 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015), s. 73: ”De bestemmelser, der skal fremhæves, må antages alene at være de bestemmelser, der er en del af blanketten eller standardaftalen, *men ikke de bestemmelser, der indføjes som individuelle bestemmelser i blanketten*. Der gælder ikke et generelt krav om fremhævelse af fravigelser til forringelse for lejereren i lejekontrakter, der fremtræder som individuelle kontrakter. Kravet om fremhævelse stilles alene for blanketter og standardaftaler, idet der er grund til at frygte, at en lejer ikke gennemlæser standardvilkår i en blanket eller en standardaftale grundigt, fordi han har tillid til, at de kun indeholder sædvanlige vilkår, dvs. lejelovsvilkår. Vilkår, der er anført i en blanket som individuelle udfyldninger eller tilføjelser, fremtræder netop ikke som standardvilkår og må sidestilles med individuelle kontrakter. Bestemmelsen om fremhævelse er derfor i første række en forskrift for den, der autoriserer, men på grund af ugyldighedsvirkningen har den desuden konsekvenser direkte for forholdet mellem parterne [...] Udtrykket ”skal bestemmelser (der forringer lejerens retsstilling) fremhæves” indebærer efter ordlyden et formkrav, hvorefter den fravigende regel skal markeres på en måde, der bevirker, at den falder i øjnene. Dette kan ske ved valg af særlig typografi, f.eks. fed skrift, kursiv, understregning, forstørret skrift eller versaler, men næppe blot ved skift af skriftsnit, og i hvert fald ikke ved formindsket skrift.”

## Opsummering af § 11 aftaler:

### Regelhierakiet og dets betydning for fortolkning af aftalen

Det ses ofte, at kontrakten indeholder et regelhieraki i tilfælde af, at forskellige regler ”støder sammen”. Ofte ser et sådan vilkår sådan ud:

1. Lejekontraktens særlige vilkår § 11
2. Lejekontraktens almindelige vilkår §§ 1-10
3. Lejelovent som den ser ud ved indgåelsen af kontrakten.
4. Eventuelle fremtidige ændringer i lejelovent.

Det skal først og fremmest slås fast, at det kan ske, at et vilkår bortfalder, hvis der er et modsætningsforhold imellem lejekontrakten og lejelovents ufravigelige regler. De ufravigelige regler trumfer i sagens natur udlejerens forsøg på fravigelser. Fx må udlejer ikke anføre, at lejereren ikke må få prøvet huslejens lovlighed eller fremleje boligen delvist.<sup>520</sup>

Desuden fremgår det af typeformularens vejledning, at modstrid imellem standardvilkår og særlige vilkår medfører, at der tolkes efter de særlige vilkår: ” De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.”<sup>521</sup>

Denne del af vejledningen afviger fra den sædvanlige kontraktret, hvor tvivl om fortolkninger oftest falder ud til fordel for den, der IKKE har udfærdiget kontrakten (i vores regi altså til lejereren, fordi det er udlejereren, der har formuleret kontrakten) (se afsnittet ”Uklarhedsreglen (koncipistreglen) side 70). Man kan med rimelighed spørge, om ministeriet så firkantet kan afgøre, på hvilken måde en uklarhed skal fortolkes. Det er opsigtsvækkende, at ministeriet vælger at lave en formular, til fordel for de vilkår, der typisk forringer lejerens retsstilling, og det er tvivlsomt, om domstolene, når de skal afgøre en konkret sag, vil føle sig bundet af ministeriets bemærkninger i vejledningen til en autoriseret blanket.

Selvom der kan være tvivl, så er hovedreglen stadigvæk, at hvis kontrakten indeholder et regelhierarki, som er accepteret af parterne, vil dette som udgangspunkt

<sup>520</sup> Jf. LL § 69.

<sup>521</sup> Typeformular A, 9. udgave s. 13 (s. 246 i denne bog).

blive accepteret, hvis reglerne ikke strider imod ufravigelig lovgivning. Det ses som en følge af parternes aftalefrihed.

## Vilkår der skal være anført i de særlige vilkår for at være gyldige:

I visse særtilfælde stiller lejeloven krav om, at specifikke vilkår skal være anført i kontrakten for at være gyldige, og i mangel af andre steder at anføre vilkårene i Typeformularen, skal disse vilkår nødvendigvis stå i her i § 11.

Det drejer sig om:

- Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.<sup>522</sup>
- Afkast (forøget)<sup>523</sup>
- Aftalt grøn byfornyelse<sup>524</sup>
- Regulering efter nettoprisindeks<sup>525</sup>
- Fri lejefastsættelse<sup>526</sup>

Alle ovenstående er nævnt i vejledningen, men flere andre vilkår kan også komme på tale – på de næste sider får du en række eksempler:

### Særligt når der aftales fri leje:

Der er krav om, at parterne aftaler, at der skal være fri leje i lejeforholdet. Der findes forskellige begrundelser for at parterne kan opkræve fri leje, og nogle af disse skal være anført i kontrakten, andre ikke:

Det fremgår direkte af lovteksten, at dette skal fremgå af kontrakten for: Tidligere erhvervslejemål<sup>527</sup>, nyoprettede taglejligheder<sup>528</sup>.

Det fremgår ikke af lovteksten, at "Aftalen behøver ikke at stå i kontrakten, når der er tale om beboelseslejemål i nyopførte ejendomme<sup>529</sup>". Ikke desto mindre skal udlejer bevise, at der er indgået en aftale herom, og dette må siges at være nærmest umuligt, hvis det ikke er anført i kontrakten.

522 Jf. lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse.

523 Jf. BRL § 9, stk. 2.

524 Jf. kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

525 Jf. BRL § 9 a.

526 Jf. LL § 53, stk. 3-5.

527 Jf. § LL 53, stk. 4.

528 jf. § LL 53, stk. 5.

529 Jf. § LL 53, stk. 3.

# EKSEMPLER PÅ AFTALEVILKÅR I § 11

## Indkaldelse til indflytningssyn

Eksempel:

*Indkaldelse til indflytningssyn*

*Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet på overtagelsesdatoen anført i § 2 kl. 12:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.*

Udlejer har i visse tilfælde en pligt til at indkalde lejer, og derfor kan udlejer have et ønske om at få dette nedskrevet i kontrakten med det samme, så der ikke skal laves endnu en indkaldelse.

Dette giver normalt ikke anledning til konflikter.

## Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Eksempel:

*Betingelser for lejekontraktens gyldighed*

*Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb.*

Udlejer har en interesse i at lave en betinget aftale, så han ikke risikerer at lade lejer flytte ind og bagefter skal føre en ophævelsessag. Dette undgås ved at sige, at aftalen ikke kan anses som indgået, hvis indskuddet ikke er betalt inden en bestemt dato.

Dette giver sjældent anledning til problemer.

## Udlevering af energimærke

Eksempel:

*Udlevering af energimærke*

*Lejer kvitterer ved sin underskrift for inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Lejer kan endvidere altid finde ejendommens energimærke på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) ved at søge på lejemålets adresse, og herefter klikke på 'Energimærkerapport.'*

I visse tilfælde har udlejeren pligt til at oplyse lejer om det lejedes energimærke, og på denne måde kan udlejer dokumentere, at han har levet op til denne pligt. Dette bør dog anføres under § 10.

## Elektronisk kommunikation

Eksempel:

### *Elektronisk kommunikation*

*Parterne har aftalt, at al kommunikation med undtagelse af meddelelse om udlejers opsigelse eller én af parternes ophævelse kan ske via e-mail, jf. lejeovens § 4. Parterne forpligter sig til gensidigt at holde hinanden orienteret om gældende e-mail adresser.*

Vilkåret er som udgangspunkt lovligt, men det bør dog angive hvilken e-mail-adresse parterne må bruge<sup>530</sup>. E-mailadressen kan også anføres i § 1 ”parterne og det lejede”.

Tidligere gjaldt det, at det krævede en særlig aftale imellem parterne at kommunikere digitalt.

Folketinget vedtog i december 2017, at der skal gælde nye regler for brug af e-mails imellem lejer og udlejer. Reglerne gælder både for udlejning af almene og private boliger.

De nye regler gælder allerede for lejemål indgået d. 1. januar 2018 og senere.

For lejeaftaler, der er indgået før d. 1. januar 2018, gælder de nye regler pr. d. 1. januar 2019. Indtil da gælder de gamle regler.

De nye regler gælder ikke for lejere (og udlejere), der fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige.

---

530 Se (Forarbejderne til L 2017 1561) afsnit 2.1.3 Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning: ”Har parterne ikke fastlagt kommunikationsformen i lejeaftalen, kan parterne således, hvor der er krav om skriftlighed, fra meddelelse til meddelelse selv vælge, om de vil sende den digitalt eller med almindelig post. En part kan dog kun kommunikere på e-mail, hvis modparten har oplyst en e-mailadresse. Parterne kan efter forslaget vælge at fastlægge kommunikationsformen ved aftale, idet der er aftalefrihed herom. Parterne kan fx aftale, at al kommunikation i lejeforholdet skal ske digitalt via nærmere angivne e-mailadresser. Efter en sådan aftale vil parterne ikke kunne fremsende meddelelser i lejeforholdet med almindelig post, jf. dog undtagelsen nedenfor vedr. betalingspåkrav og opsigelse.”

### **Indholdet af de nye regler:**

De nye regler betyder, at e-mails bliver den normale kommunikationsmetode imellem lejer og udlejer. Dette gælder for næsten alle kommunikationsformer, eksempelvis lejevarslinger, forbrugsregnskaber etc.

### **Undtagelser til digital kommunikation**

Der skal dog altid sendes brev i følgende tilfælde, jf. LL § 4, stk. 3:

1. Udlejers opsigelse af lejemål (dog ikke hvis der er tale om udlejning af et værelse hvor udlejer selv bor (såkaldte accessoriske enkeltværelser)).
2. Lejers indsigelse imod udlejers opsigelse (undtagen accessoriske enkeltværelser). (dog kan der muligvis lovligt aftales noget andet i kontrakten<sup>531</sup>)
3. Udlejers påkrav (rykkere) til lejerne ved manglende huslejeindbetaling.

Hvis enten lejer eller udlejer ønsker at bruge almindelig post i stedet for e-mails, skal den anden part have besked om dette, og have én måneds varsel til at overgå til almindelig post. Parterne behøver ikke at begrunde deres ønske om at overgå til almindelig post.

### **Manglende e-mailadresse**

Hvis udlejer ikke har lejers e-mailadresse (hvis hun f.eks. ikke har en), gælder ovenstående regler ikke. Det fremgår af lovens bemærkninger, at der skal indgå en aftale om kommunikation med en bestemt e-mailadresse<sup>532</sup>.

### **Hvad hvis man har en aftale om brug af e-mails og lejer skifter e-mailadresse?**

Hvis lejer skifter e-mailadresse, skal dette meddeles til udlejer. E-mails, der kommer ind på e-mailadresser, der ikke længere bliver brugt, anses for at være kommet frem, da udlejer ikke kan vide, om lejeren er holdt op med at tjekke en bestemt e-mail-konto.

531 LL § 8 anfører alene, at reglerne ikke må afviges til skade for lejer (er beskyttelsespræceptive). Det kan ikke siges at være til skade for lejer, at hun har mulighed for at gøre indsigelse imod en opsigelse pr. e-mail. Lovforslagets bemærkninger er dog i modstrid hertil.

532 Jf. indledningen til dette afsnit.

### Hvad hvis lejerer har en aftale om brug af e-mails og hun sletter sin e-mailadresse?

Hvis lejers gamle e-mail adresse er lukket/slettet, skal udlejerer ”i første omgang rette henvendelse til lejerer med henblik på at få den digitale kommunikation genoprettet. Udlejerer er i perioden indtil den digitale kommunikation er genoprettet, henvist til at fremsende meddelelser med almindelig post”<sup>533</sup>.

Vær opmærksom på, at en ulovlig nedlæggelse i yderste konsekvens kan medføre ophævelse af lejemålet. Dette kan dog kun ske ”i særlige tilfælde, fx ved gentagelse og manglende iagttagelse af udlejerens opfordring til genetablering” og ”Der bør heller ikke ske ophævelse uden udlejerens forudgående påmindelse”<sup>534</sup>.

### Hvad hvis en henvendelse ryger i spam-filtret?

Hvis en e-mail ryger i et spamfilter, regnes den ikke for at være kommet frem<sup>535</sup> (jf. lovens bemærkninger).

Risikoen for at en meddelelse kommer frem påhviler den, der normalt har bevisbyrden. Dette kaldes også ”forsendelsesrisikoen”.

Det betyder, at det normalt er den, der ønsker, at en meddelelse kommer frem, der bærer risikoen for at meddelelsen alligevel ikke når frem.

Dette gælder dog ikke, hvis man reagerer på noget modparten har fremsendt, fx hvis lejer gør indsigelse imod en lejevarslings, som udlejer har fremsendt<sup>536</sup>.

### Hvis lejer er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige.

Hvis lejerer er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige, skal hun gøre sin udlejer opmærksom på dette. Udlejerer kan bede om dokumentation i den forbindelse.

533 Jf. (Forarbejderne til L 2017 1561) afsnit 2.1.3 Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.

534 Jf. (Forarbejderne til L 2017 1561) afsnit 2.1.3 Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.

535 Jf. (Forarbejderne til L 2017 1561) afsnit 2.1.3 Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning. ”Digital kommunikation rejser spørgsmål om, hvem der bærer risikoen for, at en meddelelse ikke kommer frem til modtageren, fx som følge af modtagerens spamfilter, at modtagerens e-mailadresse ikke er funktionsdygtig el lign. [mine fremhævninger]”

536 Jf. AFTL § 40



Lejeren er fritaget fra det tidspunkt, hun meddeler dette til udlejer. Det er af bevisshensyn bedst at lave denne orientering på skrift.

### **Sammenfatning**

#### **For nye kontrakter (dvs. aftaler indgået d. 1. januar 2018 og frem):**

Udlejer må pr. 1. januar 2018 sende lejer e-mails, hvis:

1. Hun har oplyst udlejer sin e-mailadresse,
2. Hun ikke er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige og
3. Ingen af parterne har opsagt aftalen om brug af e-mails med en måneds varsel.

#### **For ældre aftaler (dvs. aftaler indgået før d. 1. januar 2018).**

Udlejer må pr. 1. januar 2019 sende lejer e-mails, hvis:

1. Hun har oplyst udlejer sin e-mailadresse,
2. Hun ikke er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige,
3. Udlejer har sendt hende en besked om, at han vil bruge de nye regler og
4. Ingen af parterne har opsagt aftalen om brug af e-mails med en måneds varsel.

Lejer og udlejer har typisk en interesse i at kunne kommunikere elektronisk med hinanden. De fleste gør det uden at tænke over det, og uden at det er et problem (ved en såkaldt stiltiende aftale).

Det skal understreges, at begge parter har mulighed for at opsige denne aftale med en måneds varsel, uanset om andet er aftalt i kontrakten. Da lejeloven tager specifikt hensyn til denne type aftale, kan man netop i dette tilfælde godt lave en delvis opsigelse (af et af kontraktens vilkår), uden at det har betydning for de øvrige vilkår.

## Huslejeregulering/Nettoprisindeksring

Eksempel:

### *Huslejeregulering*

*I henhold til lejelovens § 53 stk. 2 reguleres lejen hvert år den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset. Reguleringen sker ved at dividere den gældende leje med nettoprisindekset fra oktober året før og gange med nettoprisindekset for oktober forud for reguleringstidspunktet.*

*Den nævnte regulering er ikke til hinder for regulering i henhold til lejelovgivningens regler om regulering på grund af ændringer i skatter og afgifter efter lejelovens § 50-52 eller som forbedringsforhøjelser som følge af forbedringer i det lejede efter princippet i lejelovens § 58.*

Nettoprisindeksring af lejen betyder reelt bare, at lejen stiger i samme takt som priserne i samfundet. Udlejer har ofte valgt imellem at lade lejen stige som følge af stigninger i nettoprisindekset, eller lade lejen stige efter lejelovens øvrige regler.

Hvad der bedst kan betale sig for udlejer afhænger af, om nettoprisindekset stiger mere end huslejeniveauet. Det kan derfor virke lidt som et lotteri. I den seneste årrække er huslejeniveauet dog steget mere end nettoprisindekset.

Udover disse stigninger tager udlejeren næsten altid forbehold for, at lejen også stiger, hvis ejendommen pålægges yderligere udgifter/afgifter (hvilket ofte sker), og hvis der sker forbedringer af lejeboligen (fx ved opsætning af altan eller nyt køkken/bad).

## Trappelejeklausul

Eksempel:

*I henhold til lejelovens § 53, skal lejen stige med 150,00 kr. månedlig hvert år den 1. juli, første gang den 1. juli 2016.<sup>537</sup>*

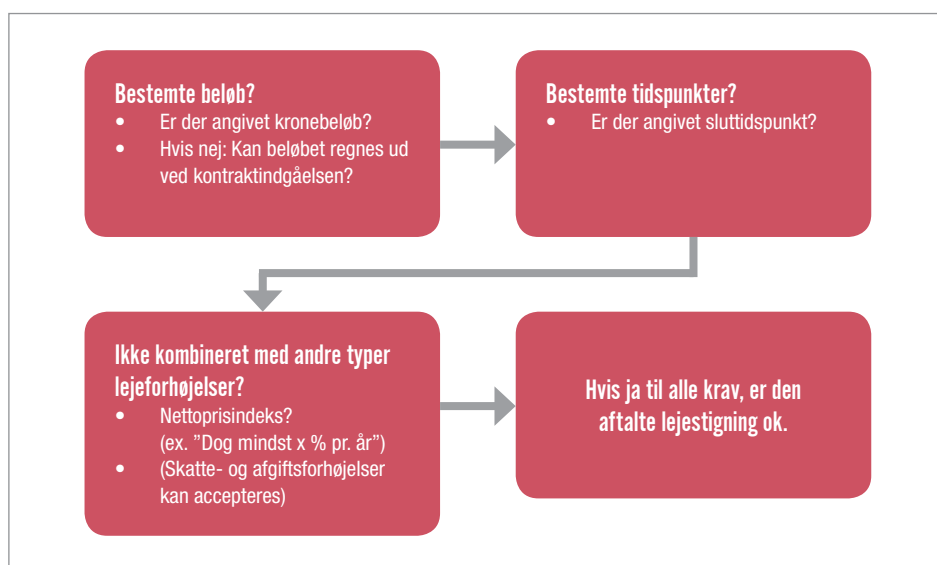
---

537 Der er taget udgangspunkt i en (omskrevet) version af domsfaktum i U.2000.2047 H / T:BB 2000.438 H: Efter kontraktens § 7 skulle lejen stige med 150,00 kr. månedlig hvert år den 1. juli, første gang den 1. juli 1996.

Det er ikke længere lovligt at indgå trappelejeklausuler i lejeaftaler indgået efter den 1.07.2015. Et sådant vilkår vil derfor være ulovligt, hvis det er anført i lejekontrakten i dag<sup>538</sup>.

Det er ligeledes vigtigt, at klausulen ikke er uigennemskuelig, da dette er imod formålet med bestemmelsen<sup>539</sup>.

Hvis der er tale om en aftale, der var lovligt vedtaget på tidspunktet, skal der være tale om bestemte beløb til bestemte tidspunkter<sup>540</sup>.



538 (Bemærkningerne til L 2015 310) s. 44, afsnit "Til nr. 34": "Det foreslås, at muligheden for at indsætte en trappelejeklausul afskaffes. Forslaget indebærer, at alene de eksisterende muligheder for at regulere lejen efter nettoprisindeks opretholdes, mens muligheden for at aftale en trappelejeklausul afskaffes."

539 Fra bemærkningerne til (tidligere) § 15 a, stk. 4, jf. lovforslag 63, FT 1991-92, afsnit "til § 2, nr. 2" i lov 1991.931: "Det foreslås således, at lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren. Forslaget skal ses som en sikring imod, at der indgås lejeaftaler, hvorefter lejen reguleres efter nogle for lejeren helt uigennemskuelige mekanismer."

540 Efter den tidligere § 53, stk. 6.

## Fraflytning

Eksempel:

### *Fraflytning af lejemålet*

*Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for lejers eget inventar 7 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 7 dage.*

Som følge af en noget uheldig landsretspraksis<sup>541</sup> er det blevet tilladt, at udlejer (ved aftale) kan kræve leje i en periode, hvor lejer ikke har lov til at bruge den bolig, han betaler leje for.

Dette vilkår indskrives typisk i kontrakten, fordi udlejer ønsker at kunne istandsætte lejemålet uden lejetab, inden en ny lejer skal flytte ind. Hvis der er aftalt en periode, der er længere end dette (typisk 14 dage), kan det overvejes, om denne aftale vil kunne rammes af andre ugyldighedsregler.

Udgangspunktet er dog, at betaling af leje i udbedringsperioden ikke kan kræves af lejer, hvis det ikke er aftalt<sup>542</sup>. Dette kan komme på tale, hvis lejeren eksempelvis har vanrøgtet lejemålet.

## Tilmelding til forsyningselskab

Eksempel.

### *Tilmelding til el-værk*

*Da udlejer ikke leverer el til lejemålet, er lejer forpligtet til senest 3 hverdage inden lejeforholdets begyndelse at tilmelde sig som forbruger på adressen hos et elselskab. Lejer er ligeledes forpligtet til senest 3 hverdage efter fraflytning at afmelde sig som forbruger.*

541 Jf. TBB2003.236 Ø. Dette er endvidere accepteret i (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 620f. Det kan diskuteres om det er loven, der er problemet, da spørgsmålet er, om der er en regel, der forbyder en sådan aftale. Hele lovens udgangspunkt er dog, at leje er brug mod vederlag jf. (Karnov 2018) note 3. Hvis man ikke må bruge lejemålet, hvorfor skal man så betale husleje? Princippet er dog vidt anerkendt, og en ændring vil formentlig kræve en Højesteretsdom eller en lovændring.

542 Se bl.a. (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 620.

Dette er en slags ordensforskrift, som beskriver løsningen på et praktisk problem. Det skal naturligvis stemme overens med, hvad der er anført om forbrugsregnskaber.

## Husdyrhold

Eksempel 1:

*”Totalforbud mod husdyr*

*Lejer må ikke holde husdyr af nogen art, herunder fisk, stuefugle, gnavere i bur.”*

Dette vilkår vil godt kunne aftales, selvom der kan være tvivl, om ordvalget er korrekt: Hvordan kan en akvariefisk eller en fugl være et husdyr? Det er klart ud af sammenhængen, hvad udlejer mener, men det er tvivlsomt, om lejers akvariefisk vil kunne berettige en opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Eksempel 2:

*Der må ikke holdes husdyr i ejendommen, dog gives lejer en særlig tilladelse til at beholde hunden ”King” registreret som nummer xxx i Dansk Hunderegister. Lejer har dog ikke ret til at anskaffe sig nye hunde, eller beholde hundehvalpe fra ovennævnte hund i en periode længere end 12 uger fra fødslen.*

Denne regel er ofte skrevet som et af de sædvanlige vilkår, men den kan udspecificeres i de særlige vilkår – fx ønsker mange lejere at få åbnet mulighed for, at de kan få lov til at beholde det husdyr, de har ved indflytning, men accepterer, at de ikke må anskaffe et nyt dyr senere.

For en uddybning læs afsnittet ”Husdyrhold: er hund, kat, marsvin og fisk velkomne?” på side 185.

## Husorden

Eksempel:

*Husorden*

*Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.*

Det fremgår ofte af standardvilkårene, om der er en husorden eller ej i ejendommen. Det vigtige er, at husordenen bliver vedlagt kontrakten, så lejer ved, hvad han går ind til.

Som det fremgår af ovenstående eksempel, kan husorden vedtages på forskellig vis. Læs mere i afsnittet ”Husorden” side 189.

## Rygning

Eksempel:

*Røgfri beboelse*

*Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer og dennes husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Dog tillades rygning udenfor på lejemålets altan. Rygning indenfor i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.*

Det er omstridt både i teorien<sup>543</sup> og i retspraksis, om rygning i et lejemål kan anses som værende en forkert brug/ vanrøgt af lejemålet, og man derfor lovligt kan indskrænke lejerens brug af lejemålet i kontrakten. På nuværende tidspunkt er svaret (efter al sandsynlighed), at det ikke er misligholdelse<sup>544</sup>.

I ejendomme, som er indrettet til beboelse for multiallergikere etc., vil en overtrædelse af at rygeforbud dog formentlig være misligholdelse (det vil være nemmere at sandsynliggøre, at misligholdelsen er væsentlig), og vil efter omstændighederne kunne medføre en opsigelse/ophævelse af lejemålet.

## Indflytningsstand

Eksempel:

*Det lejede overtages velvedligeholdt*

*Lejemålet fremstår ikke nyistandsat ved indflytningen, og skal ligeledes heller ikke afleveres nyistandsat. Lejemålet fremtræder imidlertid velvedligeholdt med hvide vægge, hvidmalet træværk og afhøvede lakerede gulve uden større ridser eller mær-*

543 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 151f og (Witte)

544 Se U.2005.2569V og U2012.384V (der dog begge er konkret begrundede).

*ker. Alle ruder er hele, og hårde hvidevarer og installationer er i god og brugbar stand. Lejemålet skal afleveres i samme stand.*

Tidligere fremgik dette vilkår typisk af § 11, men nu vil det kunne findes i § 10.

Det bliver dog kompliceret, når et vilkår både beskriver det lejede (som skal ske i § 10) og fastsætter vilkår om den vedligeholdelsesstand, lejemålet skal have ved fraflytning (som skal ske i § 11).

Dette kan let blive et dyrt vilkår for lejer, for hvordan defineres "vedligeholdt" i forhold til "nystandsatt"? Hvis der er modstrid imellem de faktiske forhold og kontraktens ordlyd, skal dette straks påtales i lejers indflytningsmangelliste (som man altid bør skrive og aflevere inden 14 dage fra indflytning).

### **Trappevask.**

Eksempel:

*"Trappevask påhviler lejereren i en indbyrdes turnus med de øvrige lejere i opgangen. Udlejer kan dog vælge at lade trappevask udføre kollektivt og opkræve udgiften her- til som et særskilt pligtigt pengebeløb."*<sup>545</sup>

Dette vilkår kan ikke aftales, da det giver udlejer mulighed for selv at vælge at opkræve et beløb for trappevask. Lejer har ikke valgfrihed til at vælge, hvorvidt han vil udføre arbejdet. På den baggrund er der tale om en ulovlig betaling ud over lejen<sup>546</sup>.

### **Indeklimavejledning**

Eksempel:

#### *Indeklimavejledning*

*Lejer skal sørge for at følge Sundhedsstyrelsens anbefalinger om at skabe et godt indeklima, bl.a. for at undgå fugt- og skimmelp problemer: Lejemålet skal opvarmes til min. 18 grader døgnet rundt og udluftes flere gange hver dag i 5-10 minutter. Lejer skal være særligt opmærksom på indeklimaet, hvis der tørres tøj i lejemålet. Møbler og andet indbo må ikke placeres helt op ad kolde ydervægge.*

545 Eksemplet er taget fra sagens faktum i T:BB 2016.311 V. I kontrakten var endvidere anført "trappevask 198 kr." i lejekontraktens § 3.

546 Se landsrettens begrundelse i T:BB 2016.311 V, hvoraf det forudsætningsvist kan udledes, at trappevask er en driftsudgift, og at disse ikke kan opkræves ud over lejen jf. U.2009.2497H.

Dette vil oftest skulle være beskrevet i § 10, da det ikke er et særligt vilkår. Vilkåret fungerer dog som en beskyttelse for både udlejer og lejer, da lejer instrueres i, hvordan man undgår sundhedsfarlig skimmelsvamp og evt. fugtskader på møbler.

Oftest er lejers udluftning dog ikke det springende punkt i skimmelsvampesager – det er snarere lejemålets naturlige/mekaniske ventilation (både oprettelsen og vedligeholdelsen heraf), som har afgørende betydning for indeklimaet.

### Tidsbegrænsninger af lejeperioden

Eksempel 1:

*Tidsbegrænset leje*

*Lejemålet er tidsbestemt, idet lejligheden fremlejes grundet erhvervsrelateret udlandsophold, og ophører uden yderligere varsel den 31.07.2019, hvis ikke lejemålet opsiges inden.*

Da tidsbegrænsninger ikke kan anføres i § 2 i lejekontrakten, skal de i stedet for stå i § 11. Tidsbegrænsninger skal være ”tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold” – hvis de ikke er det, kan de fjernes, så lejeperioden bliver ubegrænset. Læs mere i Kapitel 8: Om § 2 – Lejeforholdets begyndelse og ophør side 118.

Hvis et lejemål er tidsbegrænset, er udgangspunktet, at lejemålet er uopsigeligt i lejeperioden<sup>547</sup> (se nedenfor), med mindre andet er aftalt.

Eksempel 2:

*»Lejekontrakten, gældende fra 15. juni 2010 til 15. juni 2011 er uopsigelig for begge parter. Ønsker en af parterne at opsiges lejemålet pr. 15/6-11, skal det skriftligt meddeles, senest den 15/3-11 (3 mdr.'s varsel).<sup>548</sup>*

Eksemplet er taget fra en dom fra Østre Landsret, hvor udlejer mente, at denne tekst betød, at der var indgået en tidsbegrænset lejeaftale. Vilkåret er uklart, fordi der både er angivet en bestemt lejeperiode og nævnt et krav om, at en af parterne skal opsiges inden en bestemt dato (hvilket er overflødig i tidsbegrænsede lejeaftaler).

<sup>547</sup> Jf LL § 80, stk.1, 2. pkt.

<sup>548</sup> Eksemplet er taget fra GD 2013.63Ø.



Fordi vilkåret var beskrevet så uklart, blev dette fortolket til lejers fordel (se afsnit ”Fortolkning” s. 69), og domstolene kom frem til, at der ikke var indgået en tidsbegrænset lejeaftale.

Eksempel 3.

*Lejemålet er tidsbegrænset fra 1.1.2019-31.12.2019 og ophører uden yderligere varsel.*

Denne tidsbegrænsning er ikke begrundet, og derfor kan den dårligt siges at være ”tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold<sup>549</sup>”. Dermed kan tidsbegrænsningen risikere ikke at gælde<sup>550</sup>.

Hvis der har været andre aftaler eller er givet mundtlige begrundelser i forbindelse med kontraktens indgåelse, kan det have betydning.<sup>551</sup>

Eksempel 4.

*Lejemålet er tidsbegrænset fra i perioden 1.1.2019-31.12.2019 efter lejers ønske.*

Lejers ønske er ikke begrundet i udlejers forhold, og udlejer kan derfor risikere at tidsbegrænsningen tilsidesættes<sup>552</sup>. Det er endvidere sjældent en fordel for lejer at have et tidsbegrænset lejemål, da lejer normalt kan opsig et lejemål med tre måneders varsel.

## Opsigelighedsklausuler

Eksempel 1:

*”Lejemålet er uopsigeligt i en periode. Lejemålet er uopsigeligt for lejer og udlejer i 6 måneder fra lejeperiodens begyndelse. Lejemålet kan således, med undtagelse af den anden parts misligholdelse, først opsiges med virkning fra den 31. januar 2019.”*

549 Jf. LL § 80, stk. 3.

550 Jf. U.2014.314 V.

551 Se landsrettens begrundelse i U.2014.314 V: ”Lejekontrakten indeholder ingen begrundelse for, hvorfor lejemålet med L i december 2006 blev indgået som et tidsbegrænset lejemål på 3 år, og der foreligger heller ikke oplysninger om den daværende ejers begrundelse for aftalen om tidsbegrænsning. Landsretten er derfor enig med boligretten i, at [udlejer] ikke har bevist, at tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, jf. lejelovens § 80, stk. 3”.

552 Jf. GD 1993.8 Ø.

Uopsigelighed medfører en indskrænkning af den normale adgang til at opsiges en kontrakt med tre måneders varsel<sup>553</sup>. Da loven ikke forbyder en længere opsigelsesperiode for lejer, vil et sådan vilkår være gyldigt,<sup>554</sup> men udlejer vil dog under alle omstændigheder være forpligtet til at finde en ny lejer og dermed begrænse lejeren tab, selvom han flytter i utide<sup>555</sup>.

Erfaringsmæssigt er domstolens bedømmelse af, hvornår udlejer har gjort tilstrækkeligt for at få lejemålet genudlejet, hårdere, jo længere tid lejemålet har stået tomt (særligt efter 3 måneder).

Udover at lave kortfristet uopsigelighed, kan parterne også aftale en fuldstændig uopsigelighedsperiode, hvis lejer fx har forhandlet sig til rabat på huslejen mod at forpligte sig til 1, 2 eller flere års uopsigelighed, hvilket giver udlejer sikkerhed for ikke at skulle bruge tid og penge på at skaffe nye lejere i den aftalte periode.

Eksempel 2:

*”Lejemålet er uopsigeligt for udlejer i hele lejeperioden, huslejen kan dog reguleres efter gældende lovgivning”.*

Et vilkår om, at lejemålet ikke kan opsiges af udlejer, er gyldigt<sup>556</sup>, da det må siges at være en fravigelse til gavn for lejer<sup>557</sup>. Disse vilkår aftales ofte, hvis udlejer og lejer ønsker, at lejer skal have en ekstra sikkerhed<sup>558</sup> ved ejerskifte.

---

553 Jf. LL § 86, stk. 1, 1. pkt.

554 Jf. LL § 92 (modsetsningsvist): *”Reglerne i §§ 83-90 kan, for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, så længe udlejer ikke har opsagt ham”.* Da spørgsmålet ikke angår opsigelse fra udlejerens side, men opsigelse fra lejers side, er forholdet ikke omfattet.

555 Jf. LL § 86, stk. 3, der direkte tager stilling til spørgsmålet: *”Fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejer bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejer indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejeren.”*

556 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 569.

557 Udledes modsætningsvist, da reglerne om udlejerens opsigelse er kun ufravigelige, hvis de er til skade for lejer, jf. LL § 92, stk. 1.

558 Udover den sikkerhed lejelovens § 7 allerede giver.

Hvis der aftales uopsigelighed, betyder det som udgangspunkt, at hele aftalen ikke kan ændres<sup>559</sup>, da parternes hensigt<sup>560</sup> er at bibeholde en bestemt tilstand, og dette ville kunne blive udhulet, hvis udlejer frit kunne foretage betydelige ændringer. Derfor bør det aftales i lejeaftalen, hvis udlejer skal have lov til at sætte huslejen op og foretage forbedringer eller på anden måde ændre i lejeaftalen<sup>561</sup>.

## Opsigelsesvarsel

Eksempel 1:

*Opsigelsesvarslet er gensidigt 3 måneder til d 1. i måneden. I tilfælde af den anden parts misligholdelse gælder det kortest mulige opsigelsesvarsel i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning. Lejemålet kan dog ikke opsiges inden udgangen af de første 6 måneder.*

Det er sædvanligt, at der anføres et opsigelsesvarsel. Vær opmærksom på at udlejers opsigelse (som hovedregel<sup>562</sup>) ikke er fri, og at han derfor både skal have en god grund til opsigelse og skal give et korrekt varsel. Se også Kapitel 8: Om § 2 – Lejeforholdets begyndelse og ophør side 118.

Eksempel 2:

*Lejeaftalen kan opsiges med én måneds varsel fra begge parter side.*

Dette vilkår vil kun gælde ved værelsesudlejning, da lejer ellers har et ufravigeligt krav på tre måneders opsigelsesvarsel<sup>563</sup>. Vilkåret vil derfor ikke være gyldigt, hvis der er tale om en almindelig lejlighed.

Dette vilkår vil derfor automatisk blive ændret til lovens udgangspunkt. Lejers opsigelsesfrist vil dog være 1 måned, da der ikke er ufravigelige regler herom.

---

559 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 572: ”En yderligere retlig konsekvens [ved aftalt uopsigelighed] er, at ingen af aftalens vilkår kan ændres i uopsigelighedsperioden uden gensidig overenskomst, medmindre aftalen eller loven hjemler udtrykkelig adgang hertil”.

560 Se T:BB 2009.342 V, der lægger vægt på, at parterne ved lejeaftalen alene havde til hensigt at lave en uopsigelighedsklausul og ikke at forhindre udlejer i at lave en lejeforhøjelse. Udlejer kunne derfor sætte huslejen op i et uopsigeligt lejemål. Dommen er konkret begrundet.

561 (Edlund & Grubbe, Boliglejeret, 2015) s. 371: ”Er lejemålet derfor uopsigeligt fra udlejers side, kan der ikke i uopsigelighedsperioden varsles forbedringsforhøjelse, medmindre der er taget et udtrykkeligt forbehold herom”.

562 Undtagelsen er de såkaldte frit opsigelige lejemål nævnt i LL § 82 (accessoriske enkeltværelser, tofamilieshuse, visse ejerboliger og andelsboliger for enkeltudlejere og visse erhvervslejemål).

563 Jf. LL § 86, stk. 1.

## Møblering

Eksempel:

*Lejemålet udlejes delvist møbleret*

*Lejemålet udlejes delvist møbleret. Inventarlisten findes i vedlagte bilag. Der er indregnet 600 kr./mdr. i huslejen for møbler og inventar, og der opkræves ikke yderligere beløb for dette. Beløbet er fastsat ud fra et estimat på 5-10 % pr. år af indeholdte møbler og inventardeles samlede anskaffelsesværdi. Det forventes, at lejer behandler lejemålets møbler og inventar med normal ansvarlighed og sund fornuft. Slitage som følge af normalt brug er forventeligt. Lejer er erstatningsansvarlig for bortkomne eller skadede effekter.*

Mange fremlejemål udlejes møbleret, da udlejeren så slipper for at flytte sine ejendele i opbevaring etc. Nogle udlejere forsøger at inddrive en kunstigt høj husleje ved at kræve en rimelig pris for selve huslejen og en urimelig høj pris for leje af møbler. Hvis et huslejenævn skal vurdere en sådan sag, fastsætter de skønsmæssigt, hvad møblerne er værd, og opfatter det øvrige som skjult husleje, som vil kunne medføre en nedsættelse af lejen.

## Ansvar for skader

Eksempel:

*Ansvar for skader på lejemålet eller inventar*

*Lejer er erstatningsansvarlig for skader, som forvoldes af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til lejemålet.*

Sådanne klausuler er egentligt unødvendige, da de både fremgår af vedligeholdelsespligten og af lejelovens regler<sup>564</sup>. De kan dog have en opklarende/afskrækkende effekt for lejer.

Da reglerne ikke er fravigelser fra lejelovens almindelige regler, bør de egentligt stå i lejekontraktens § 10.

---

564 Jf. LL § 25, stk. 2.: "Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand" eller andre, som han har givet adgang til det lejede".

## Indretning

Eksempel:

*Begrænsning ved indretning*

*Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det er ikke heller ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Begge dele vil blive opfattet som misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder, der skal betales af lejer.*

Dette er et ofte forekommende vilkår, som begrænser udgiftskrævende arbejder i det lejede. Sådanne krav skal naturligvis harmonere med vedligeholdelsesforpligtelsen (se ”Kapitel 14: Om § 8 – Vedligeholdelse side 166) for at være gyldige.

Det er dog meget tvivlsomt, om udlejer kan diktere farvevalget på lejers vægge<sup>565</sup>.

## Internet

Eksempel:

*Ændringer af internetabonnement*

*Udlejer leverer internet til lejemålet iht. lejekontraktens § 6. Eventuelle ændringer i abonnement eller hastigheder skal godkendes skriftligt af udlejer inden bestilling. Såfremt eventuelle ændringer foretages, vil udgiften hertil påføres lejer.*

Et standardvilkår, som beskriver den praktiske udmøntning af de almindelige vilkår om signallevering. Dette er gyldigt.

## Loyalitetserklæring.

Eksempel 1.

*”Lejeren bekræfter med sin underskrift, at huslejen svarer til det lejedes værdi, og at hun ikke vil anfægte denne ved huslejenævn eller domstole.”*

Lejeren har naturligvis en ufravigelig<sup>566</sup>, lovfæstet ret til at anfægte huslejens lovlighed, og lejers ret kan derfor ikke fraviges ved aftale.

565 Nogle farver er formentligt ok at ændre, modsat andre, Grænsen går mellem det almindeligt accepterede og det outrerede. Hvis lejeren begynder at male panelerne ternet, vil han blive bedt om at male det over ved fraflytning, da udlejeren kan sige, at lejigheden er umulig at leje ud, og der derfor er tale om misligholdelse.

566 Jf. LL § 53, stk. 1 samt BRL § 15 a.

Eksempel 2.

”Lejeren må ikke rette henvendelse til nogen offentlig myndighed om forhold vedrørende ejendommen”<sup>567</sup>.

Lejeren er naturligvis berettiget til at kontakte offentlige myndigheder uden tilladelse fra udlejer. Det samme gælder, hvis udlejer nægter lejer at registrere sin bopæl i iht. CPR-loven.

### Fejlskrift

Eksempel:

*»Lejer er bekendt med at denne lejekontrakt fraviger de sædvanlige regler i lejeloven om lejefastsættelsen § 47 til og med § 52. I kontrakten er aftalt fri lejefastsættelse, jf. § 53 stk. 7, som omhandler ejendomme opført efter 1991«*

Problemet med ovenstående sætning er, at der ikke er noget, der hedder LL § 53, stk. 7 (Det skulle have været § 53, stk. 3). Eksemplet er taget fra en Højesteretssag<sup>568</sup>, og Højesteret kom frem til, at den forkerte paragrafhenvi- sning ikke medførte, at aftalen var fraveget.

Sådanne sager kræver altid konkrete vurderinger, men det kom nok udlejer til gode, at han ikke havde nøjedes med at henvise til paragraffen, men uddybde aftalens konsekvens (nemlig at der er aftalt fri leje). Det afgørende må være, om lejeren indså eller burde have indset, at der er tale om fejlskrift<sup>569</sup>.

Hvis udlejer kommer til at skrive en forkert paragraf i sin kontrakt, medfører det ikke automatisk, at han er bundet heraf.

---

567 Eksemplet er inspireret af U.2018.1649 Ø/ T:BB 2018.462, hvor lejeren havde henvendt sig først til udlejer og dernæst til kommunen for at rette det registrerede areal for lejemålet, der efter lejers opfattelse ikke var angivet korrekt. Udlejer blev opmærksom på henvendelsen til kommunen og forsøgte at ophæve lejeren med påstand om at henvendelsen til kommunen havde været i strid med loyalitetsforpligtelsen imellem parterne. Ophævelsen blev afvist både af boligretten og landsretten.

568 Jf. U.2015.3294/2.

569 Jf. AFTL § 32: ”Den, der har afgivet en viljeserklæring, som ved fejlskrift eller anden fejltagelse fra hans side har fået et andet indhold end tilsigtet, er ikke bundet ved erklæringens indhold, hvis den, til hvem erklæringen er afgivet, indså eller burde indse, at der forelå en fejltagelse”.





KAPITEL 18

# OM STANDARDVEJLEDNINGEN



Vejledningen kan ideelt set hjælpe med at fastslå parternes vilje. Hvis parterne begge har læst og forstået kontrakten og dens vejledning, er dette selvsagt en fordel.

Lejekontraktens vejledning kan derfor tjene som et fortolkningsbidrag, i det omfang vejledningen kræver at et vilkår skal udfyldes på en bestemt måde for at være gyldigt, eller foreskriver en bestemt forståelse af et lejeretligt begreb.

Det er reelt ganske få lejere, der læser alle syv en halv sides vejledning igennem, inden kontrakten skrives under, og handler i overensstemmelse hermed. Det kan derfor ikke automatisk udledes, at lejeren forstod et vilkår på præcis samme måde som vejledningen foreskriver.

Udlejere<sup>570</sup>, der indgår lejeaftaler på disse blanketter, må forventes at stå inde for vejledningens fortolkninger, med mindre andet er (lovligt<sup>571</sup>) anført.

## Hvis vejledningen ikke er medtaget i lejekontrakten.

Vejledningen til lejekontrakten er en del af typeformularen, og skal derfor altid udleveres til lejeren. Sker dette ikke, bliver den ellers gyldige typeformular til en uautoriseret blanket<sup>572</sup>, og kontraktens vilkår ændres derfor automatisk til lovens almindelige regler (læs dog afsnit Konsekvenserne hvis § 11 ikke anses som en del af blanketten s. 207).

---

570 Egentligt alle koncipister og ikke kun udlejere, da det teknisk set ikke er udelukket at lejer udfærdiger lejeaftalen, selvom det må anses som meget sjældent.

571 Det kan diskuteres i hvor stort omfang den i vejledningen fastsatte fortolkning af blankettens ordlyd kan ændres, uden at aftalen af den grund bliver uautoriseret jf. LL § 5, stk. 2. Her må svaret være at der ikke må foretages indholdsmæssige ændringer jf. Bekendtgørelse nr. 790 af 15/06/2015 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 3, stk. 2. (se Bilag 2 s. 248). Koncipistens muligheder for fravigelse er derfor meget begrænsede.

572 TBB2016.611 Ø.

# Bilag 1:

## Lejekontrakt typeformular A, 9. udgave

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

# LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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

ret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed og kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursive-

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

### § 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er  en lejlighed  et enkeltværelse  en ejerlejlighed  en andelsbolig  
 andet: \_\_\_\_\_  Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende:

By:

Udlejeren: Navn:  
CVR-nr./reg. nr.:

Adresse:

Lejeren: Navn:  
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, der består af \_\_\_\_\_ værelser  
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

Fællesvaskeri  Fælles gårdanlæg  Loft-/kælderrum nr.:  
 Cykelparkering  Garage nr.:  Andet: \_\_\_\_\_

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

## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den \_\_\_\_\_  og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejerens opsigelse en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

## § 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er \_\_\_\_\_ kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den \_\_\_\_\_ i hver (sæt x)  Måned  Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: \_\_\_\_\_ kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag \_\_\_\_\_ kr.

A conto vandbidrag \_\_\_\_\_ kr.

A conto elbidrag \_\_\_\_\_ kr.

A conto kølingsbidrag \_\_\_\_\_ kr.

Antennebidrag \_\_\_\_\_ kr.

Internetbidrag \_\_\_\_\_ kr.

Bidrag til beboerrepræsentation \_\_\_\_\_ kr.

Andet: \_\_\_\_\_ kr.

Andet: \_\_\_\_\_ kr.

I alt betales pr. måned/kvartal: \_\_\_\_\_ kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr.

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontor. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ i (pengeinstitut): \_\_\_\_\_

Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

## § 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den \_\_\_\_\_  betaler lejerens et depositum på \_\_\_\_\_ kr. svarende til \_\_\_\_\_ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den \_\_\_\_\_  betaler lejerens endvidere forudbetalt leje svarende til \_\_\_\_\_ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den \_\_\_\_\_  betaler lejerens i alt \_\_\_\_\_ kr., svarende til:

Forudbetalt leje: \_\_\_\_\_ kr.

Leje m.v. for perioden:

\_\_\_\_\_  til \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ kr.

Depositum \_\_\_\_\_ kr.

\_\_\_\_\_ kr.

\_\_\_\_\_ kr.

\_\_\_\_\_ kr.

I alt \_\_\_\_\_ kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den \_\_\_\_\_

## § 5. Varme, køling, vand og el

|         |   |  |
|---------|---|--|
| Varme:  | Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)  | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:  |  |
|         | <input type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas  |  |
|         | <input type="checkbox"/> centralvarme med olie  |  |
|         | <input type="checkbox"/> el til opvarmning  |  |
|         | <input type="checkbox"/> andet: _____   |  |
|         | Varmeregnskabsåret begynder den _____   |  |
|         | Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)                                  | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:  |  |
|         | <input type="checkbox"/> el   |  |
|         | <input type="checkbox"/> gas  |  |
|         | <input type="checkbox"/> olie/petroleum   |  |
|         | <input type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas  |  |
|         | <input type="checkbox"/> andet: _____   |  |
| Vand:   | Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Vandregnskabsåret begynder den _____  |  |
| El:     | Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)                           | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Elregnskabsåret begynder den _____  |  |
| Køling: | Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Kølingsregnskabsåret begynder den _____   |  |

## § 6. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

|                |  |  |
|----------------|--|--|
| Fællesantenne: | Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)                                      | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|                | Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)   | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
| Internet:      | Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |

## § 7. Lejemålets stand ved indflytning

|         |   |  |
|---------|---|--|
|         | Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?  | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
| Bemærk: | Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.  |  |
| Bemærk: | Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse <b>skriftligt</b> meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. |  |

## § 8. Vedligeholdelse

- Pligt:** *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)  
 Udlejeren  Lejeren
- Konto:** Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den  står der  kr. på kontoen.  
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejersens istandsættelse af lejemålet.
- Bemærk:** Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

## § 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejeren: (sæt x)

- |                                   |   |  |                                       |
|-----------------------------------|---|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Komfur   | <input type="checkbox"/> Opvaskemaskine | <input type="checkbox"/> Emhætte             | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input type="checkbox"/> Køleskab | <input type="checkbox"/> Vaskemaskine   | <input type="checkbox"/> Elpaneler, antal:   | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input type="checkbox"/> Fryser   | <input type="checkbox"/> Tørretumbler   | <input type="checkbox"/> Vandvarmere, antal: | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |

## § 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

- Beboerrepræsentation:**  
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)  Ja  Nej
- 
- Husdyr:** Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej
- Bemærk:** Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.
- 
- Husorden:** Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)  Ja  Nej
- Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.
- 
- Øvrige oplysninger om det lejede:**  
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

## § 11. Særlige vilkår

Fravigelser: **Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerens opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.**

**Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.**

---

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejeafstættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejeafstættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

§ 12. Underskrift

Dato:



Dato:



\_\_\_\_\_  
Som udlejer

\_\_\_\_\_  
Som lejer

## VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 9. udgave af 1. juli 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

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

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten,

kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 9. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejerens, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.



I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

## 1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

### Lejelovens beskyttelse.

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejers rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelig, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

### Fremleje.

Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejer er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidigt forflytelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt depoteringskonto.

## 2. Tillejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

### Lejerens opsigelse.

Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med 1 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

### Udlejerens opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneders varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsigse lejerens med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejerens kan opsigse lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejerens, for udlejerens har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejerens kan flytte efter en kortere frist.

#### **Tidsbegrænsede lejeaftaler.**

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføres i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejerforholdet, stiller som udgangspunkt lejerens ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejerens har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføres i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

### **3. Til lejekontraktens § 3:**

#### **Betaling af leje m.v.**

##### **Fastsættelse og regulering af lejen.**

Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringsloven. Det afhænger af lejemålet art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.

##### **Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.**

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner - gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejerens kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

##### **Lejeregulering i lejeperioden.**

Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

##### **Småejendomme.**

Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

##### **Enkeltværelser.**

For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejerens bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

##### **Blandede lejemål.**

Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

### **Skatter og afgifter.**

Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

### **Nettoprisindeksregulering.**

Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføres i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

### **”Fri lejeafstættelse”.**

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om ”fri lejeafstættelse”, jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:

- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Indgås en aftale om fri lejeafstættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejeafstættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejeafstættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

### **Indeksfinansieret boligbyggeri.**

Der findes særlige regler for lejeafstættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

### **Forbedringer.**

Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

### **Lejens betaling.**

Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

### **Pligtige pengeydelse.**

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er ”pligtige pengeydelse”, hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

#### 4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

##### Depositum.

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejereren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejerforhold kan lejereren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

##### Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejereren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådant forudbetalt leje kan lejereren lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejerforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

#### 5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejereren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetale a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejererne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejererne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmfordelingsmålere stilles til rådighed for lejereren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejereren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejereren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejereren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejereren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand-, varme-, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejereren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejereren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejereren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejereren selv sørge for at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.

#### 6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejereren, således at lejereren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejereren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejerforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejereren anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejereren til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejereren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejereren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejereren har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejers regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

## 7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

### Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fæls.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

### Udvendig vedligeholdelse.

Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.

Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres i lejekontraktens § 11.

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejers pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

### **Fraflytningssyn mv..**

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejerer og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

### **Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.**

Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejerer alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejerer har påført lejemålet skader. Lejerer skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejerer ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejerer ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejerer inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

### **Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.**

Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

## **8. Til lejekontraktens § 10:**

### **Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede**

#### **Beboerrepræsentation.**

Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejerers vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelse og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

#### **Husorden.**

Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejerer skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

#### **Øvrige oplysninger om det lejede.**

Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

## **9. Til lejekontraktens § 11:**

### **Særlige vilkår**

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejeafastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegning, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejeafastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

#### **Aftale om digital kommunikation.**

Ønsker udlejeren og lejerer at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

#### **Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.**

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

**Afkast.**

Ønsker udlejereren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

**Aftalt grøn byfornyelse.**

For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

**Regulering efter nettoprisindeks.**

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejereren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

**Fri lejefastsættelse.**

Der henvises til afsnittet i vejledningen pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

## Bilag 2:

### Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler:

I medfør af § 5, stk. 2, i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010 og efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger, fastsættes:

§ 1. Herved bekendtgøres den af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter autoriserede standardblanket typeformular A, 9. udgave, af 12. juni 2015, til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme, jf. bilag 1. Typeformularen skal anvendes ved udlejning, hvor der anvendes blanketter, jf. lejelovens § 5, stk. 2.

§ 2. Standardblanketten samt en vejledning om udformning af standardblanketten kan findes på ministeriets hjemmeside.

§ 3. Som autoriseret standardblanket for beboelseslejemål anses endvidere blanketter, der med hensyn til indhold og opstilling er identiske med typeformular A, 9. udgave af 1. juli 2015.

Stk. 2. Udarbejdes blanketten i overensstemmelse med denne bekendtgørelses bilag 2, anses blanketten for identisk med typeformular A, 9. udgave, af 1. juli 2015, med hensyn til opstilling. Mindre fravigelser fra denne udformning, som ikke har betydning for blankettens indhold, medfører ikke, at autorisationen bortfalder. Sidestørrelse skal dog være A4, og sideantal for hhv. kontrakten og vejledningen må ikke fraviges.

Stk. 3. Eget logo kan anbringes på blankettens forside i øverste venstre hjørne indenfor de i vejledning om udformning af standardblanketten (bilag 2) anførte markeringer.

§ 4. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2015.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 780 af 31. august 2001 om regler for udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler ophæves.



Stk. 3. I perioden frem til den 1. oktober 2015 anses den autoriserede standard-blanket typeformular A, 8. udgave, jf. bekendtgørelse nr. 780 af 31. august 2001, tillige for at være autoriseret. Det kan dog ikke heri aftales, at det lejede skal afleveres nyistandsat, hvis ikke der er tale om vedligeholdelsesmangler.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den 15. juni 2015

P.M.V.

Frank Bundgaard

/ Annette Klint Kofod

## Litteraturliste

- Andersen, Lennart Lyng: Aftaleloven med kommentarer, 6. udg., (2014).
- Andersen, Lennart Lyng, og Madsen, Palle Bo: Aftaler og Mellemænd 6. udg. (2017).
- Andersen, Mads Bryde: Grundlæggende Aftaleret, 4. udg. (2013).
- Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934.
- Birk, Martin: Lejerens kæledyr i beboelseslejemål (T:BB 2003.471).
- Birk, Martin: Anvendelsen af standardlejeaftaler set i lyset af nyere praksis, (T:BB 2006.561) .
- Birk, Martin., Rohde, Claus, og Stolt, Marianne Kjær: Lejeloven med kommentarer 1. udg. (2015)
- Edlund, Hans Henrik: Om indgåelse af lejeaftaler. (T:BB 2016.180).
- Edlund, Hans Henrik, & Grubbe, Niels: Boliglejeret, 2. udg. (2015).
- Edlund, Hans Henrik, Busse, Jakob, Grubbe, Niels Husen, Anne Louise: Festskrift til Dansk Selskab for Boligret. (2016).
- Engberg, Hans: Mere om anvendelse af standardlejeaftaler (T:BB2007.242) .
- Lovforarbejderne til L 2017 1561.
- lovforarbejderne til L 2015 310.
- Gammeltoft-Hansen, Hans, Andersen, Jon, Larsen, Kaj, Loibog, Karsten, Engberg, Morten, & Olsen, Jens: Forvaltningsret (2. udgave). (2002).
- Gomard, Bernhard: Obligationsret 1. del, 4. udgave (2006)
- Gomard, Bernhard, & Kistrup, Michael: Civilprocessen, 7. udg. (2013)

- Grubbe, Niels: Overdragelse af andelsboliger (T:BB2016.256)
- Grubbe, Niels: Typeformularer og blanketter i boliglejemål (T:BB2016.186).
- Husen, Anne Louise, og Flygare, Tove: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, 2. udg. (2011).
- Jespersen, Halfdan Krag: Den ny lejelovgivning. Information og vurdering. Juristen (1979) s. 349-389.
- Juul-Sandberg, Jakob, og Nielsen, Kim: Anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 9, om »mere byrdefulde vilkår« som grundlag for censur af lejeaftaler. (T:BB2016.227).
- Kier, Susanne: Fortolkning og udfyldning af boligaftaler. (T:BB2016.197).
- Kirk, Susanne. Skatter og afgifter i lejeforhold, 1. udg. (2013)
- Kristoffersen, Sonny. Forbrugerretten II Den civile retlige forbrugerbeskyttelse, 5. udg. (2016)
- Kaarsberg, O. I., & Gøtzche, A.. Lejelovene - Forsynet med Kommentar. (1941)
- Laursen, Karin., Paludan, Katja., & Langkjær, Lars: Erhvervslejeloven med kommentarer, 1. udg. (2014)
- Lejelovskommissionens betænkning (nr. 1331). Boligministeriet.
- Nyt fra Danmarks Statistik Nr. 166.
- Ravnkilde, Jens: Passivitet, 2. udgave (2013).
- Rohde, Claus: Intertemporal kontraktsret - belyst ved eksempler fra lejeretten, 1. udgave (2009)
- Rohde, Claus. Karnovkommentaren til Leje- og boliglovene. (2018)
- Witte, T. L. Rygning i lejemål - juridiske problemstillinger (Huset Jura 7/2010).

## Stikordsregister

(Hjemme)kontor; 115  
”Ren” det lejedes værdi; 132  
5,2; 133  
    anført i § 11; 129

### A

Acceptfrist; 40  
    angivet i tilbud; 40  
    ikke angivet i tilbud; 40  
Accessoriske enkeltværelser; 108, 121  
A conto betalinger; 144, 145  
Adresse; 112, 113  
Afkast; 198  
Afkast efter BRL § 9, stk. 2.; 104, 129, 198-  
    199, 212  
Aflæsning af forbrug; 149  
Afståelse; 35, 84, 92  
Aftalefrihed; 12, 21, 66, 195, 212, 214  
Aftaleloven; 117  
Aftalelovens § 38 b; 70  
Aftaler der ikke er nedskrevet i en kon-  
    trakt; 56  
Aftalt grøn byfornyelse; 212  
Aftalt uopsigelighed; Se uopsigelighed  
Almene boliger; 12, 23, 90, 164  
Almindelig opsigelsesvarsel (længde); 121  
Altaner; 21  
Andelsbolig; 109  
Anden retshandel; 84-86, 89  
Anførsel af lejestigninger der skal skrives  
    i § 11; 129  
Angivelse af huslejens størrelse; 38  
Ankenævnet for huslejenævnene i Køben-  
    havn; 20, 24  
Annoncering; 38  
Annoncering i aviser; 93

Ansvarsgrundlag; 44  
Antal værelser; 114  
Antenneforening; 155  
Arbejdsforpligtelser; 86  
Areal; 78, 114, 230  
Autoriserede blanketter; 45, 50, 53, 248

### B

Badeværelser; 114  
Bankgaranti; 138  
BBR; 114  
Beboelsesrum; 114  
Beboerlokaler; 33  
Beboermøde; 180, 182, 221  
Beboerrepræsentation; 179, 181, 183, 184,  
    185, 189  
Bedre stand; 163  
Begrundet i udlejers forhold; 65, 122-123,  
    224-225  
Beløb ud over kontrakten; 90  
Berigtige byrdefulde vilkår; 79  
Beskyttelsespræceptive regler; 62  
Bestemte beløb; 219  
Bestemte tidspunkter; 219  
Betalning husleje; 126  
Betalingssted; 128-129  
Bevisbyrde; 78-79  
    mere byrdefulde vilkår; 77  
Bevisbyrderegler; 67  
Bidrag til beboerrepræsentation; 127  
Blandede lejemål; 91, 116  
Blandet beboelse; 114  
Blanket  
    § 11 i uautoriserede blanketter; 54  
    afvigelser fra typeformularen; 51  
    autoriseret; 50

Bekendtgørelse om autoriserede standard; 248  
 definition; 46  
 Er § 11 en del af?; 204  
 faldgruber; 53  
 forkert udfyldning af; 102  
 forkert udfyldt; 103  
 forrang i kontrakten?; 102  
 fortolkningsbidrag; 233  
 fortrykte fravigelser; 103  
 forældede; 54  
 forældet; 53  
 fravigelser fra deklaratoriske regler; 52  
 fremhævelseskrav; 37  
 historiske hensyn; 201  
 hvem skal fremhæve fravigelser?; 98  
 indholdsmæssige ændringer; 53  
 kendetegn; 46  
 konsekvenser; 50  
 konsekvens hvis uautoriseret; 54  
 lovkrav om fremhævelse i; 37  
 manglende vejledning; 233  
 mistet autorisation?; 52  
 retsgrundlaget; 200  
 skal være autoriseret ved indgåelse; 54  
 standardaftaler sammenlignes med uautoriserede; 55  
 tillæg til; 203  
 tilstrækkeligt fremhævet?; 197  
 typer; 45  
 uautoriseret; 53  
 ugyldige vilkår i § 11; 211  
 ved lovændringer; 105  
 vejledning til udfyldning; 197  
 vejledningstekstens retskildemæssige vægt; 211  
 ændring af fortrykte bestemmelser; 51

Bofællesskaber; 117  
 Boligformidlingssider; 92  
 Boligreguleringsloven  
   ejendomsbegreb; 132  
   hvilke kommuner?; 21  
   samspil med lejeleven; 21-22  
   som særlov; 22  
 Boligret; 20, 23-24  
 Boligstandard; 192  
 Bortfald af lejeaftalen; 40  
 Bortfald af ugyldige vilkår; 211  
   Særligt om kontraktens § 11; 20, 207  
 Bortfald af ugyldige vilkår; 49, 64, 201  
 Brandfare; 193  
 Brugsret; 32  
   fortolkning; 69  
   lejers; 115  
 Brugsretten udover boligen  
   bevisbyrde; 58  
 Brændsel; 145  
 Byfornyelsesloven; 193  
 Byrdefulde vilkår; 79  
 Bytte; 63  
   vederlag for; 85

**C**

Caps lock; 37  
 Carport; 91  
 Chikane; 190  
 Cpr-nummer; 113

**D**

Dagpleje; 115  
 Dagslys; 193  
 Delvis opsigelse; 31, 217  
 Den juridiske læser; 15-16  
 Deponeringskonto; 138

Depositum; 136, 137-139  
Details; 29  
Det lejedes værdi; 130-131, 134-135  
Download af lejekontrakt; 51  
Driftsudgifter; 130  
Dusør; 38, 82, 92  
Dusørens juridiske status; 90  
Dyr; Se husdyr

## E

Edition; 79  
Editionspligt; 78  
Eget afløb fra køkken; 108  
Ejendomsbegreb  
    Det matrikulære; 133  
    Det udvidede; 132  
Ejerlejlighed; 109  
Ejerskifte; 34  
Elektronisk kommunikation; 214  
Elevator; 33  
El til andet end opvarmning; 151  
El til opvarmning; 5; 147  
E-mail  
    fritaget fra at modtage Digital Post; 218  
    lejers; 113  
    nedlæggelse; 216  
    opsigelse af aftale om digital kommunikation; 215  
    parternes brug af; 214  
    spamfilter; 216  
Emalje; 162  
Energimærke; 213  
Enighed imellem parterne; 66  
Enighed om de vigtigste vilkår; 38  
Enighed om vilkår; 57  
Enkeltværelser; 108  
Ensidige ændringer; 35

Erhverv, der er tilladt og ikke kræver særskilt aftale om erhverv; 115  
Erhvervsdel; 114  
Erhvervslejemål; 11-12, 114  
    Afståelse; 92  
    dusør; 91  
    tidligere; 212  
Erstatning; 43-44, 92

## F

Fejlskrift; 73, 230  
Fjernvarme 146  
    fordele ved; 145  
    særlige regler ved varmeregnskab; 148  
Flere typer af lejeaftaler; 45  
Flyttesynsgebyr; 88  
Foraftale; 30  
Forbedringsarbejder  
    Beboerrepræsentationens særlige rettigheder; 182  
    Som betingelse for indflytning; 91  
Forbedringsforhøjelse  
    indgået aftale herom samtidigt med indflytning; 91  
    ved uopsigelige kontrakter; 227  
Forbedringsforhøjelser; 182  
Forbrugeraftaler; 48-49, 70  
Forbrugsregnskaber  
    formkrav; 152  
Fordelen ved skriftlige lejeaftaler; 44  
Fordelingen af vedligeholdelsespligten; 170  
Forfaldsdag; 126  
Forhandling; 28, 41  
Forkert udfyldt kontrakt; 102, 104  
Forlig; 64  
Forlængelse  
    af tidsbegrænsede lejeaftaler; 31

- Formand
    - ankenævnet; 24
    - huslejenævnet; 25
  - Forrang; 102
  - Forsikring; 127
  - Forsvarlig stand; 193
  - Fortolkning; 66, 69
    - fordelt på ejendomstyper; 81
  - Fortolkning af lejekontrakter; 60
  - Fortolkning af standardkontrakter; 74
  - Fortolkningsmetoden; 103
  - Forudbetalt leje; 111, 119, 136, 139-141
  - Fotokopieret lejekontrakt; 51
  - Fraflytning 220
    - fraflytningsrapporten; 165
    - hvis ingen indflytningsmangelliste; 163
    - lejers i utide; 226
    - udlejers genudlejningsforpligtelse; 226
  - Fravigelige vilkår; 65
  - Fremhævelse; 37, 49
    - Automatisk i den autoriserede blankets § 11?; 98
    - Blankettens på forhånd fremhævede vilkår; 101
    - definition; 37
    - Hvem skal fremhæve?; 98
    - I autoriserede blanketter; 50
    - i forbrugerforhold; 209
    - i uautoriserede blanketers § 11; 54
    - konsekvens af manglende; 54
    - lovkrav; 98, 200
    - udvanding?; 102
  - Fremkomst 39
    - e-mail; 215
  - Fremkomst; 30
  - Fremleje; 63, 81, 90, 111, 116
    - almene boliger; 90
    - andelsboliger; 109
    - bankgaranti; 138
    - indskud; 138
    - internet; 159
    - møbleret; 228
    - opsigelse; 121
    - tidsbegrænsning; 224
  - Fremlejeaftale; 28
  - Fri leje; 131, 135, 212
    - aftale om; 131
    - aftales i § 11; 198
    - betingelser; 131
    - fejlskrift; 230
    - ift. anvendelsen af omkostningsbestemt typeformularens bemærkninger 200
    - vedligeholdelsespligt; 124
  - Frit opsigelige lejemål; 31; 108; 227
  - Frit tv-valg; 156
  - Funktionærbolig; 87
  - Fællesantenne; 155
  - Fællesfaciliteter; 33
  - Første gang, der herefter skal betales leje; 141
  - Første måneds leje; 137
- G**
- Garage; 116
  - Gebyr
    - betalingsservice; 127
    - PBS; 127
  - Gebyrer ud over huslejen; 88
    - flyttesynsgebyr; 88
    - genudlejningsgebyr; 88
    - lejeaftalegebyr; 88
  - Gennemgribende forbedrede lejemål; 133
  - Gentagne gange; 47
  - Genudlejningsgebyr; 88

God og forsvarlig stand; 193  
Gulve; 162  
Gyldig grund  
  udlejers opsigelse; 31, 120  
Gyldighedsreglen; 73  
Gyldig opsigelsesgrund; 121  
Gæster  
  ansvar for; 228

## H

Helårsbeboelse; 110  
Hensættelser; 172  
Hobbyrum; 114  
Hovedaftalen  
  del af?; 31  
Huller i fliser; 162  
Hundeloven; 186  
Husdyr; 58, 69, 185-188, 190, 192, 221  
Hus eller husrum; 21, 28  
Huslejenævn; 20, 24  
  bevis; 67  
  forbud imod brug af; 229  
  fortolkning; 67  
  kompetence; 20, 34  
  officialmaksimen/officialprincippet; 67  
  ufravigelige relger; 63  
  skøn; 89  
Huslejetyperne; 130  
Husorden; 178, 189, 221  
  definition; 189  
  husdyr; 192  
  juridisk betydning; 191  
  katte; 189  
Husstand  
  indskrænkninger; 116  
  lejers ansvar for; 228  
Hyppeghed lejestigninger; 135  
Højesteret; 22

## I

Indeklima; 223  
  tilfredsstillende; 193  
Indeklima; 162  
Indflytningsmangelliste; 162  
  ingen; 163  
Indflytningsrapporten; 161  
Indflytningsstand; 222  
Indflytningssyn; 163  
  indkaldelse; 213  
Indholdsmæssige ændringer i typeformularen; 51  
Individuelle aftaler; 45, 55  
Indretning; 229  
Indskrænkninger i lejers husstand; 116  
Indskud; 140  
Indvendig vedligeholdelse  
  definition; 168  
  tidligere definitioner; 168  
Indvendig vedligeholdelseskonto; 171  
Internet; 159, 229  
Inventar; 154  
Inventarliste  
  forkert udfyldt; 175

## K

Klubværelser; 108, 110, 121  
Kocipistreglen; 36  
Kollektiver; 117  
Kombineret trappe- og nettoprisindeksregulering; 219  
Kommet frem  
  e-mail; 215  
  tilbud; 39  
Kompetence  
  huslejenævn; 20, 34  
  huslejenævnet; 34, 176  
Konkret tilbud om lejeaftale; 38



Kontant betaling; 86  
Konto Indvendig vedligeholdelse; 171  
Kontor; 114  
Kontraktens indledning; 74  
Krav om at en mundtlig aftale bliver  
skriftlig; 43  
Kvartalsvis huslejebetaling; 126  
Kælderrum; 114  
Kæledyr; Se husdyr  
Køkken; 114  
Køling; 152

## L

Landinspektør; 114  
Landsretterne; 23  
Legal formodning; 58, 67  
Leje fastsat efter BRL § 5, stk. 2  
anført i § 11; 130  
definition; 28  
Lejeaftale 124, 138  
første måneds leje; 140  
Lejebetaling første gang; 141  
Lejefastsættelse; 130  
Lejekontrakt vs. lejeaftale; 28  
Lejelovent; 22  
Lejemålets stand ved indflytning; 160  
Lejeperiodens slutning; 120  
Lejeperiodens start; 119  
Lejeregulering  
aftalt i kontrakten; 129  
aftalt i lejekontrakt; 218  
Lejernes Landsorganisation (LLO); 20  
Lejers afkald på rettigheder; 64  
Lejlighed; 108  
Loft på huslejens størrelse; 135  
Logo; 51  
Lotterikollektion; 115

Lov om midlertidig regulering af boligfor-  
holdene; Se boligreguleringsloven  
Loyalitetserklæring; 229  
Loyalitetspligt; 78  
Luftfornyelse; 193  
Lægdommer; 23  
Læsevejledning; 14  
Låse og nøgler; 168-170

## M

### Mail

fritaget fra at modtage Digital Post; 218  
lejers; 113  
nedlæggelse; 216  
opsigelse af aftale om digital kommuni-  
kation; 215  
parternes brug af; 214  
spamfilter; 216  
Main terms; 29  
Maksimum depositum; 138  
Maksimum indskud; 140  
Maling; 67, 162, 169  
farvevalg; 229  
Mangelliste; 162  
Matrikulære ejendomsbegreb; 133  
Mere byrdefulde vilkår; 74  
forhandling; 28  
Metode; 15  
Mindre fravigelser fra den autoriserede  
typeformulars udformning; 51  
Mindre skrifttype; 102  
Minimumsreglen; 72  
Misligholdelse  
betalingsservice; 129  
farvevalg; 229  
fracflytning; 165  
lejers; 168

- nægtelse af skriftlig aftale; 44
- rygning; 222
- Moderniseringstillæg; 129
- Modregning
  - fremleje deponeringskonto eller bankgaranti; 111
  - løn for lejers arbejde; 87
- Modstridende interesser; 16
- Mundtlige foraftaler; 56
- Mundtlige lejeaftaler som tillæg til skriftlige lejeaftaler
  - bindende; 56
- Mundtlige lejeaftaler
  - bevis; 27, 41-42
  - dokumentation; 42
  - efterfølgende aftaler / tillæg; 42
  - fravigelser fra deklatoriske regler; 57
  - gyldighed; 41
  - krav om skriftliggørelse; 43
  - krav om visse vilkår "skal fremgå"; 56
  - omfattet af lejelovens regler; 38
  - skriftliggørelse; 34
  - uenighed; 41
- Møbler; 89
- Møblering; 228
  
- N**
- Normtal administration; 88
- Ny aftale eller ændring af gammel?; 35
- Nye tilbud
  - forhandling; 41
- Nyistandsat; 35, 48, 99, 222-223, 249
- Nyopførte ejendomme; 28, 212
- Nyoprettede tageligheder; 212
  
- O**
- Officialmaksimen; 68, 78
- Officialprincippet; Se officialprincippet
  
- Ois.dk; 114
- Omkostningsbestemt huslejevarsling; 184
- Omkostningsbestemt leje; 62, 130, 134
- Opfatte vilkår som standardiserede; 47
- Opholdsstuer; 114
- Ophævelse; 139
  - e-mail; 216
- Opsigelse
  - betinget; 190
  - elektronisk; 214
  - e-mail; 214
  - forbrugeraftaleloven; 158
  - fravigelighed; 226
  - funktionærbolig; 87
  - genuklejning; 88
  - husdyrhold; 189
  - lejers opsigelsesperiode; 226
  - varsel; 227
  - værelser; 108
- Opsigelsesvarsel; 227
- Optrevling; 76
- Opvarmning; 144-145
  - brændeovn; 147
  - centralvarme med olie; 146
  - el; 147
  - fjernvarme; 146
  - tilstrækkelig; 193
  - træpillefyr; 147
- Overtagelse af udlejers vedligeholdelsespligt; 72
- Overtagelsen
  - stand ved; 33
- Overtagelsestidspunkt; 193
  
- P**
- Parabolanlæg; 155
- Parcelhus; 110
- Parkering; 31-32, 115, 191

- Parterne og det lejede; 106
- Parternes enighed om vilkår; 57
- Part nægter at lave en skriftlig aftale; 44
- Passivitet; 33
- Penge under bordet; 82
- Personligt tilbud; 38
- Pligtig pengeydelse; 127
- Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring; 212
- Programforsyning; 156, 158
- Præceptive regler; 62
- Påkrav
  - betalingsmiligholdelse; 126
  - betalingsmisligholdelse; 111
  - lejers; 164
  - udlejers e-mail; 215
  - varmeregnskab; 153
- R**
- Rammeaftale; 30
- Rapport
  - bindende aftale?; 165
  - bør indeholde; 162
  - fraflytning; 165
  - indflytning; 161, 165
  - indflytningsmangelliste; 161
  - indflytning, udlejers udspil; 165
  - konsekvens ved manglende; 165
  - mangelfuld; 165
  - ukorrekt; 165
- Reel forhandling og enighed; 66
- Regelhierakiet; 211
- Regulerede kommuner; 21
- Regulering efter nettoprisindeks; 212
- Reklamationsfrist
  - lejers; 163, 223
  - udlejers; 165
- Rengøring; 162
- Renholdelse; 131
- Renovation; 127
- Restriktiv fortolkning; 32
- Ridser, hakker; 162
- Rimelige forventninger; 40
- Rimelige vilkår; 13, 36, 69-70, 203
  - dusør; 87
  - forbrugeraftaler; 209
  - fravigelse fra; 52, 65
  - fravigelse i § 11; 195, 197
  - prisindestilling møblerede boliger; 228
  - udfyldende regler; 69
- Rygning; 222
- Rækkehus; 108, 110
- Rådighed
  - betaling af depositum; 119
  - betaling af leje ud over; 119
  - krav ved overdragelse til lejers; 193
  - som dokumentation for aftale; 42
- S**
- Selskabslokaler; 33
- Skader
  - ansvar; 228
  - definition; 165
  - depositum; 137
  - fraflytning; 165
  - fugt; 224
  - misligholdelse; 165
  - rygning; 222
  - vedligeholdelse; 168
- Skatte- og afgiftsforhøjelser; 129
- Skatter og afgifter; 128
- Skjulte fejl og mangler; 162

Skriftlige lejeaftaler  
de fire typer; 45, 49  
typeformulærens fravigelser fra deklara-  
toriske regler; 103

Slid og ælde; 168

Småhus; 132, 135

Småhusleje; 96, 132

Som beset; 176

Sommerhus; 110

Soveværelser; 114

Standardaftale  
§ 11 tillæg anset som; 54  
krav om fremhævelse; 37  
contra individuelle bestemmelser; 204  
definition; 36  
forbrugerforhold; 208  
fortolkning; 71  
fravigelse fra deklatoriske regler; 209  
hvilken type?; 45  
kendetegn; 36  
konsekvens; 50  
manglende forhandling; 66  
parternes fælles vilje?; 66  
plads i det aftaleretlige system; 55  
rimelige vilkår; 205

Standardløsninger; 19, 65

Standardvejledningen; 232

Storudlejer; 121

Støj; 190

Succession; 34

Supplerende aftaler; 31

Systue/frisørsalon; 115

Særlige krav til vedtagelsen af vilkår; 36

Særlov; 21, 81

Sømhuller; 162

## T

Tab  
som begrundelse for tidsbegrænsning;  
123

Tageligheder; 131, 212

Talsmandsordning; 180

Tidligere erhvervslejemål; 131, 212

Tidsbegrænsede lejeaftaler; 122  
begrundelse; 225  
betingelser; 224  
forkert anført; 122  
ikke godkendte; 122  
mere byrdefulde vilkår; 75, 79  
må alene anføres i § 11; 224  
ophør; 121  
optrevling; 77  
som afløsning af anden tidsbegrænset  
lejeaftale; 35  
sommerhuse; 110  
som sædvanligt vilkår i ejendommen;  
123  
tilstrækkeligt begrundet i udlejers  
forhold; 224  
uautoriserede blanketter; 206  
udlejers ønske om selv at flytte ind; 123  
uopsigelighed; 224

Tidspunkt for lejeaftalens indgåelse; 38

Tilbagekaldelsesadgang; 39

Tilbud; 39

Tilladt brug af det lejede; 116

Tillæg til lejeaftalen; 31

Tilsidesat tidsbegrænsning; 123

Tjekliste  
ved lejers indflytning; 162

Tjekliste erhvervslejeaftaler; 115

Tofamilieshus; 110

Tofamilieshus/dobbelthus; 121

Trappeleje; 218  
Trappevask; 87, 127, 223  
Træpillefyr; 1144-145, 147  
Typeformular A. 9. udgave; 96  
Typeformularen  
  regelhierakiet; 211  
Typeformularen fraviger de normale  
  regler; 102

## U

Uautoriserede blanketter; 45, 54  
Udbedring af mangler; 63, 164  
  indflytningsrapport; 165  
  lejers betaling i udbedringsperioden  
  efter fraløstning; 220  
  nedre grænse for boligstandard; 192  
Udfyldende regler; 68  
Udlejer vil selv benytte det lejede; 121  
Udlejerens betaling til en ejerforening; 127  
Udskiftning af lejerkredsen; 117  
Udstregning i typeformularen; 122  
Udtrykkeligt fastsat; 34, 41, 56  
Udvanding af fremhævelsesbegrebet; 102  
Udvendig vedligeholdelse  
  afgrænsning ift. indvendig; 169  
  definition; 169  
  lejers overtagelse af den; 170  
Udvidelse af det lejede; 35  
Udvidet vedligeholdelsespligt; 171  
  mere byrdefuldt vilkår; 75  
Ufravigelige lovbestemmelser; 64  
Ufravigelige regler; 62  
Ugyldige vilkår  
  anført i § 11; 197  
  bortfald; 40  
  brug af andet end typeformularer; 53  
  fjernelse af; 64

  mere byrdefulde vilkår; 75  
  senere lovgivning; 64  
  udfyldning efter borttagelse af; 65  
  udgår af aftalen; 79  
  ufravigelige lovbestemmelser; 63  
Uklarhedsreglen (koncipistreglen); 70  
Uopsigelighed; 29, 225-227  
Uregulerede kommuner; 21  
Urimelige aftalevilkår; 36

## V

Vand; 150  
Vandregnskab; 151  
Vandregnskabsår; 151  
Vand som a conto; 151  
Vanrøgt; 190, 220, 222  
Varme; 144-145, 149-152, 182  
  aflæsning; 149  
  andre varmekilder; 147  
  betaling for; 153  
  betaling ved siden af huslejen; 127  
  brændeovn; 147  
  byfornyelsesloven; 193  
  centralvarme; 146  
  el; 146  
  fjernvarme; 146  
  hvis lejer sørger for opvarmning; 148  
  indeklimavejledning; 223  
  levering; 144  
  loven udgangspunkt; 144  
  må ikke være en del af lejen; 150  
  opvarmning af brugsvand; 182  
  træpillefyr; 147  
  type varmekilde; 145  
  varmepumper; 147  
Varmeregnskab  
  formkrav; 152

Varmeregnskabsåret; 147  
Vaskeri; 127  
Vederlag  
    arbejdsforpligtelser; 87  
    brug mod; 119-120  
    bytte; 85  
    dusør; 84-85  
    gratis arbejde; 85  
    kræver modydelse; 86  
    rede penge; 86  
    trappevask; 87  
Vedligeholdelse; 166  
Vedligeholdelsespligt  
    deklaratoriske regler; 170  
    ejendomme med fri leje; 72  
    lejers overtagelse af meget byrdefulde  
    pligter; 72  
    skader; 228  
    udgangspunkt; 19  
Vejledningen som en del af kontrakten;  
    105  
    manglende udlevering; 233  
Versaler; 37  
Vilkår der kan opfattes som individuelt  
    tilpasset; 49  
Vilkår der kan opfattes som standardise-  
    ret; 48  
Vægtige grunde  
    ved mere byrdefulde vilkår; 75  
Værelser; 108  
    antal; 114  
    forbrug som del af lejen; 150  
Værksteder; 114  
Væsentlighed ved lejestigning; 135

## W

Wikipedia; 10

## Æ

ændringer i lejeaftalen  
    væsentlige eller uvæsentlige?; 35

Lejeaftaler – en håndbog er den første samlede gennemgang af lejekontrakter i dansk ret.

Håndbogen er delt op sådan, at de generelle regler om lejeaftaler gennemgås i bogens første del. I anden del gennemgås udfyldning af en almindelig lejekontrakt trin for trin.

Læs bogen inden du skriver under på en lejekontrakt og inden du rådgiver nogen om en lejekontrakt.

Bogen henvender sig til brugere af lejekontrakter, dvs. lejere, udlejere, advokater og rådgivere på lejeboligområdet.

Forfatteren er chefjuristen i Lejernes Landsorganisation i Danmark, Anders Serup Svendsen.

