

Hans Henrik Edlund & Niels Grubbe

Boliglejeret

2. udgave

Hans Henrik Edlund & Niels Grubbe

Boliglejeret

2. udgave/1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2015

ISBN 978-87-619-3733-9

Omslag: Axel Surland, Ljungbyhed

Sats og tryk: Zeuner Grafisk a/s, Skejby

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse af denne bog eller dele af den er ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Forord 5

1. Lejelovgivningen og dens anvendelsesområde 23
 - 1.1. Lejebegrebet 23
 - 1.1.1. Lån til brug 23
 - 1.1.2. Lån mod vederlag 23
 - 1.1.3. Varighed 25
 - 1.1.4. Brugsforhold med væsentlige ejermomenter 26
 - 1.1.5. Leasing 28
 - 1.1.6. Sammensatte og atypiske kontraktsforhold 31
 - 1.1.7. Fremleje 34
 - 1.2. Lokalteter og anvendelse 35
 - 1.2.1. Hus eller husrum 35
 - 1.2.2. Beboelseslejlighed og enkeltværelse 38
 - 1.2.3. Anvendelse til beboelse 39
 - 1.2.4. Sammenkoblede enheder 42
 - 1.3. Lejelovgivningens opdeling 49
 - 1.3.1. Lejeloven 49
 - 1.3.2. Almenlejeloven 49
 - 1.3.3. Boligreguleringsloven 50
 - 1.3.4. Erhvervslejeloven 51
 - 1.4. Ejendomsbegrebet 51
 - 1.4.1. Det almindelige ejendomsbegreb 51
 - 1.4.2. Ejendomsbegrebet i lejeloven 51
 - 1.4.3. Ejendomsbegrebet i boligreguleringsloven 52
 - 1.4.3.1. Ejerlejligheder i en restejendom 52
 - 1.4.3.2. Ejendomme i driftsfællesskab 53
 - 1.4.3.3. Fremlejede lejligheder 56
2. Lejeaftalen 58
 - 2.1. Indgåelse 58
 - 2.1.1. Almindelige aftaleretlige regler 58
 - 2.1.2. Skriftlighed 61
 - 2.1.3. Formkrav og autorisation af standardkontrakter 63
 - 2.2. Lejelovsvilkår og fravigelse 69
 - 2.2.1. Udfyldning og fortolkning af aftalen og krav til fravigende aftaler 69

Indholdsfortegnelse

- 2.2.2. Udtrykkelig fravigelse af loven 70
- 2.2.3. Fremhævelse af fravigelse til forringelse for lejeren 73
- 2.2.4. Oplysninger ved fravigelse 75
- 2.3. Ufravigelige regler 77
 - 2.3.1. Aftalefrihed 77
 - 2.3.2. Lovbestemmelser om ufravigelighed 78
 - 2.3.3. Ufravigelighed ved fortolkning efter indhold 79
 - 2.3.4. Retsvirkning af ufravigelighed 82
- 2.4. Ugyldighed 85
 - 2.4.1. Aftalelovens § 36 85
 - 2.4.2. Aftalelovens § 38 c 87
- 2.5. Dusør 87
 - 2.5.1. Anvendelsesområde 87
 - 2.5.2. Former for dusør 89
 - 2.5.2.1. Vederlag 89
 - 2.5.2.2. Anden retshandel 92
 - 2.5.2.3. Undtagelse for afståelse af forretning 94
 - 2.5.2.4. Retsvirkning og sanktion 94
- 3. Udlejers ydelse 96
 - 3.1. Udlejers forpligtelser ved lejemålets start og i lejeperioden 96
 - 3.1.1. Ved lejemålets start 96
 - 3.1.1.1. Forsinkelse fra udlejers side 96
 - 3.1.1.2. Lejemålets faktiske stand ved indflytning 97
 - 3.1.1.3. Indflytningsrapport 98
 - 3.1.1.4. Retsmangler ved indflytningen 99
 - 3.1.1.5. Lejers reklamationsfrist vedrørende mangler 101
 - 3.1.2. Mangler ved det lejede i lejeperioden 103
 - 3.1.2.1. Efterfølgende retsmangler 105
 - 3.2. Udlejers vedligeholdelsespligt 105
 - 3.2.1. Pligten til udvendig vedligeholdelse og renholdelse 106
 - 3.2.1.1. Afgrænsning af vedligeholdelse i forhold til forbedringer 108
 - 3.2.1.2. Afgrænsning mellem udlejers og lejers pligter 108
 - 3.2.1.3. Lejers muligheder, hvis udlejer forsømmer sine pligter 109

- 3.2.2. Hensættelser på »udvendige«
vedligeholdelseskonti 110
 - 3.2.2.1. Uregulerede lejemål 110
 - 3.2.2.2. »Udvendige« vedligeholdelseskonti i
regulerede lejemål 111
- 3.2.3. Udlejers pligt til indvendig vedligeholdelse 111
 - 3.2.3.1. Konto for indvendig vedligeholdelse 113
 - 3.2.3.2. Hensættelsesbeløb og regnskab for
hensættelser på indvendig
vedligeholdelseskonto 114
 - 3.2.3.3. Lejers krav på udførelse af indvendige
vedligeholdelsesarbejder 116
 - 3.2.3.4. Udførelse af indvendige
vedligeholdelsesarbejder 118
 - 3.2.3.5. Kontoen ved lejemålets ophør og ved salg
af ejendommen 118
- 3.3. Udlejers pligt til at sikre god orden 119
- 4. Lejers brug af det lejede 123
 - 4.1. Anvendelsesformål 123
 - 4.2. Personlig brug 125
 - 4.2.1. Husstand 125
 - 4.2.1.1. Indledende om husstandsbegrebet 126
 - 4.2.1.2. Afgrænsning i forhold til gæster 127
 - 4.2.1.3. Afgrænsning i forhold til delvis
fremleje 127
 - 4.2.1.4. Afsluttende om husstandsbegrebet 128
 - 4.2.2. Delvis fremleje 131
 - 4.2.2.1. Grundbetingelser for delvis fremleje 132
 - 4.2.2.2. Reglerne om beboermaksimum 135
 - 4.3. Lejers pligt til at benytte det lejede (midlertidigt
fravær) 135
 - 4.3.1. Udlån af hele lejemålet 136
 - 4.3.2. Fremleje af hele lejemålet 136
 - 4.3.2.1. Krav til lejemålets og ejendommens
karakter 137
 - 4.3.2.2. Fremlejemålets varighed 138
 - 4.3.2.3. Årsagen til lejers fravær 138
 - 4.3.2.4. Antallet af personer og
beboermaksimumreglerne 139
 - 4.3.2.5. Udlejers rimelige grunde til at modsætte
sig fremleje 140

Indholdsfortegnelse

- 4.4. Generelt om retsvirkningerne af fremleje 141
- 4.5. Husorden 142
 - 4.5.1. Lejers ansvar for andre end sig selv 143
 - 4.5.2. Husordenens indhold 144
 - 4.5.3. Forholdet mellem husorden og kontraktbestemmelser 146
- 4.6. Lejers pligt til at behandle det lejede forsvarligt 148
 - 4.6.1. Forsvarlig behandling 149
 - 4.6.1.1. Renholdelse og pligt til at anmelde skader 149
 - 4.6.1.2. Lejers ansvar for skader 152
 - 4.6.1.3. Afgrænsning af skader, som lejer er ansvarlig for 154
- 4.7. Lejers vedligeholdelsespligt 158
 - 4.7.1. Låse og nøgler 158
 - 4.7.2. Aftaler, der udvider lejers pligt efter § 20 158
 - 4.7.3. Den indvendige vedligeholdelsespligt 160
 - 4.7.4. Aftaler om nystandsættelse ved fraflytning 162
 - 4.7.5. Andre aftaler om lejers overtagelse af vedligeholdelsespligter 164
- 4.8. Lejers ret til at foretage installationer, montere antenner m.v. 165
 - 4.8.1. Lejers ret til at foretage installationer 166
 - 4.8.2. Lejers ret til at opsætte antenner 170
- 5. Betalinger i lejeforhold 174
 - 5.1. Betalingssted 174
 - 5.1.1. Udlejer anviser betalingssted 174
 - 5.1.2. Pengeinstitutreglen 176
 - 5.1.3. Forsendelsesrisiko 177
 - 5.1.4. Modregning 178
 - 5.2. Forfaldsdag for lejebetaling 178
 - 5.3. Forudbetalt leje 180
 - 5.4. Depositum og anden sikkerhed 181
 - 5.4.1. Garantistillelse 183
 - 5.4.2. Anvendelse af deposita 184
 - 5.5. Regulering af depositum og forudbetalt leje 185
 - 5.5.1. Regulering af deposita i lejeaftaler indgået 1/7 1994 eller senere 185
 - 5.5.2. Regulering af deposita i lejeaftaler indgået før 1/7 1994 187
 - 5.5.3. Regulering af forudbetalt leje 188

- 5.6. Andre former for indskud m.v. fra lejer 189
- 6. Lejefastsættelse og -ændring 191
 - 6.1. Indledning 191
 - 6.1.1. Centrale problemstillinger 191
 - 6.1.2. Hovedstrukturen i lovreguleringen 193
 - 6.1.2.1. Grundreglerne 193
 - 6.1.2.2. Omkostningsbestemt leje 194
 - 6.1.2.3. Regelforenkling for ejendomme med få lejemål 195
 - 6.1.2.4. Incitament til nyopførelse og modernisering. 196
 - 6.2. Aftalt leje og lejeændring 197
 - 6.2.1. Lejefastsættelse ved lejeforholdets påbegyndelse 197
 - 6.2.1.1. Lejelovens almindelige regel 197
 - 6.2.1.2. Lejemål med omkostningsbestemt leje 198
 - 6.2.1.2.1. Hovedreglen 198
 - 6.2.1.2.2. Gennemgribende forbedrede lejemål 199
 - 6.2.1.2.3. Mere byrdefulde vilkår 202
 - 6.2.2. Aftale om lejeregulering 207
 - 6.2.3. Aftale om afkald på lejeforhøjelse efter loven 209
 - 6.2.4. Aftale om betaling af beløb ud over lejen 215
 - 6.3. Lejeværdi 218
 - 6.3.1. Funktion 218
 - 6.3.2. Sammenligning 220
 - 6.3.2.1. Almindeligt gældende leje 221
 - 6.3.2.1.1. Hovedreglen 221
 - 6.3.2.1.2. Bortset fra visse forbedringer 225
 - 6.3.2.2. Væsentlig fravigelse og rimelig leje 226
 - 6.3.2.3. Bevis 228
 - 6.3.3. Forhøjelse 239
 - 6.3.3.1. Interval 239
 - 6.3.3.2. Uopsigelighed og varsel 240
 - 6.3.3.3. Varsling 241
 - 6.3.3.3.1. Kravet 241
 - 6.3.3.3.2. Indsigelse 244
 - 6.3.3.4. Opkrævning 247
 - 6.3.4. Nedsættelse 251
 - 6.3.4.1. Misforholdslaje 251
 - 6.3.4.2. Sag skal indbringes inden 1 år 252

Indholdsfortegnelse

- 6.3.4.3. Tilbagebetaling 256
- 6.4. Skatter og afgifter 256
 - 6.4.1. Funktion 256
 - 6.4.2. Relevante skatter og afgifter 257
 - 6.4.3. Opgørelse og fordeling 263
 - 6.4.4. Forhøjelse 266
 - 6.4.4.1. Uopsigelighed og varsling 266
 - 6.4.4.2. Indsigelse 269
 - 6.4.5. Nedsættelse 273
- 6.5. Omkostningsbestemt leje 275
 - 6.5.1. Funktion 275
 - 6.5.2. Ejendomsbegreb og budgetgrundlag 277
 - 6.5.2.1. Ejerlejligheder i en restejendom 277
 - 6.5.2.2. Ejendomme i driftsfællesskab 279
 - 6.5.3. Driftsudgifter 279
 - 6.5.3.1. Ejendommens driftsudgifter 279
 - 6.5.3.2. Budgetperiode 280
 - 6.5.3.3. Kendte og forventede udgifter 283
 - 6.5.3.4. Refusion 285
 - 6.5.3.5. Specifikation 286
 - 6.5.3.6. Interne omkostninger 286
 - 6.5.3.7. Nødvendige og rimelige udgifter. Normtal 287
 - 6.5.4. Afkastning 292
 - 6.5.4.1. Hovedreglen 292
 - 6.5.4.2. Tillæg for henlæggelser til fornyelse 294
 - 6.5.4.3. Særregler 294
 - 6.5.5. Indtægter og fordeling 296
 - 6.5.5.1. Lejen dækker ikke omkostningerne 296
 - 6.5.5.2. Tomgangsleje og lejetab 300
 - 6.5.5.3. Erhvervslejemål m.v. 301
 - 6.5.5.4. Andre indtægter 305
 - 6.5.5.5. Fordeling mellem boligerne 305
 - 6.5.6. Forhøjelse 307
 - 6.5.6.1. Afkald og uopsigelighed 307
 - 6.5.6.2. Interval og ikrafttræden 308
 - 6.5.6.3. Kravets form, indhold og bilag 309
 - 6.5.6.3.1. Skriftligt og samtidigt krav 309
 - 6.5.6.3.2. Lejeforhøjelsens størrelse og beregning samt den fremtidige lejes størrelse 310

- 6.5.6.3.3. Oplysning om det gældende og det nye budget. 314
- 6.5.6.3.4. Oplysning om driftsindtægter 316
- 6.5.6.3.5. Indsigelsesadgang 317
- 6.5.6.4. Ugyldighed og berigtigelse 317
- 6.5.6.5. Indsigelse og accept 319
- 6.5.6.6. Varsling i ejendomme med beboerrepræsentation 323
- 6.5.6.7. Forenklet varsling 325
- 6.5.6.8. Opkrævning, efterbetaling og tilbagebetaling 325
- 6.5.7. Lejeværdi og omkostningsbestemt leje 329
- 6.6. Undtagelser og særregler 329
 - 6.6.1. Småhuse 329
 - 6.6.1.1. Hvilke lejeforhold og hvilke ejendomme 330
 - 6.6.1.2. Lejefastsættelsen 332
 - 6.6.2. 80 %-erhvervsejendomme 337
 - 6.6.3. Nybyggeri og ombyggede erhvervslokaler 339
 - 6.6.4. Andre særregler 341
- 7. Forbedringer og forbedringsforhøjelser 342
 - 7.1. Det lejeretlige forbedringsbegreb 342
 - 7.1.1. Begrebet sparet vedligeholdelse 343
 - 7.2. Forskellige typer af forbedringsarbejder 345
 - 7.2.1. Foranstaltninger, der i loven er angivet som forbedringer 345
 - 7.2.2. Kasuistisk gennemgang af retspraksis om forbedringer 347
 - 7.2.2.1. Energibesparende foranstaltninger 347
 - 7.2.2.2. Elevatorer 348
 - 7.2.2.3. Altaner 349
 - 7.2.2.4. Udskiftning af vinduer/ruder og døre 350
 - 7.2.2.5. Køkkenmodernisering 352
 - 7.2.2.6. Moderniseringer af bad og toilet 353
 - 7.2.2.7. Øvrige typer af forbedringsarbejder 355
 - 7.3. Beregning af forbedringsforhøjelsens størrelse 358
 - 7.3.1. Opgørelse af forbedringsudgifterne 358
 - 7.3.2. Følgeomkostninger 359
 - 7.3.3. Finansieringsudgifter 361
 - 7.3.4. Passende forrentning og forhøjelsens varighed 362

Indholdsfortegnelse

- 7.3.5. Yderligere reduktion 364
- 7.3.6. Fordeling af forbedringsforhøjelser 364
- 7.3.7. Særlig beregningsmetode i lejelovens § 58, stk. 3, ved energibesparende arbejder 366
- 7.3.8. Forældelse af krav på forbedringsforhøjelse 367
- 7.4. Udlejers ændringsret 368
- 7.5. Varslingsregler i tilknytning til gennemførelse af forbedringer 370
 - 7.5.1. Varsling af arbejdernes igangsættelse 371
 - 7.5.2. Varsling af forbedringsforhøjelsen 375
 - 7.5.3. Opkrævning af foreløbig forbedringsforhøjelse og efterfølgende regulering 377
 - 7.5.4. Aftaler om forbedringer 379
- 7.6. Lejers ret til at udføre forbedringer 380
- 8. Leverancer fra udlejer 385
 - 8.1. Typer af leverancer 385
 - 8.2. Varme og opvarmning af vand 386
 - 8.2.1. Selvstændig varmebetaling 387
 - 8.2.2. A conto-betaling 387
 - 8.2.3. Udgiftsposter i varmeregnskabet 389
 - 8.2.4. Fordeling af varmeudgifterne mellem lejerne indbyrdes 393
 - 8.2.4.1. Forbrugsuafhængig fordeling 394
 - 8.2.4.2. Forbrugsafhængig fordeling 395
 - 8.2.4.3. Korrektion af fordelingsfejl 397
 - 8.2.5. Regnskabsår 398
 - 8.2.6. Aflæggelse af varmeregnskab 399
 - 8.2.6.1. Frister for aflæggelse af regnskab 399
 - 8.2.6.2. Indholdskrav og gyldighedsbetingelser 400
 - 8.2.6.3. Lejers ret til at gennemgå regnskabsbilag 403
 - 8.2.6.4. Konsekvenser ved for sen aflæggelse af regnskab 403
 - 8.2.7. Indsigelse mod regnskabet 406
 - 8.2.7.1. Begrundet indsigelse 407
 - 8.2.7.2. Beregning af lejers indsigelsesfrist 410
 - 8.2.7.3. Retsvirkningerne af ukorrekt eller manglende indsigelse 410
 - 8.2.7.4. Retsvirkningen af korrekt indsigelse fra lejer 412

- 8.2.7.5. Beregning af udlejers frist for indbringelse af tvist for huslejenævn 414
- 8.2.8. Efter- og tilbagebetaling 415
- 8.2.9. Nævns- og domstolsbehandling af sager om varmeregnskaber 418
- 8.3. Vand 420
 - 8.3.1. Betaling for vand og a conto-betaling 420
 - 8.3.2. Installation af vandmålere 422
 - 8.3.3. Udgiftsposter i vandregnskabet og fordeling af udgifterne mellem lejerne 424
 - 8.3.4. Regnskabsår og aflæggelse af vandregnskab samt efter- og tilbagebetaling 425
 - 8.3.5. Indsigelse mod regnskabet og behandling af tvister 426
- 8.4. El til andet end opvarmning 426
- 8.5. Tv-signaler og adgang til internet m.v. 428
 - 8.5.1. Lejers betaling 428
 - 8.5.2. Opsigelse af aftaler om programforsyning m.v. 430
 - 8.5.3. Huslejenævnenes kompetence 432
- 9. Beboerrepræsentation og talsmænd 433
 - 9.1. Lejeres mulighed for medindflydelse 433
 - 9.1.1. Ejendomsbegrebet i relation til beboerrepræsentation og talsmandsordning 433
 - 9.1.2. Etablering af beboerrepræsentation eller en talsmandsordning 436
 - 9.1.3. Opretholdelse, ophævelse og bortfald af beboerrepræsentation m.v. 440
 - 9.1.4. Betaling til en beboerrepræsentation 442
 - 9.2. Retsvirkningerne af, at der er dannet beboerrepræsentation 444
 - 9.2.1. Generelt for alle lejemål 444
 - 9.2.1.1. Rettigheder efter lovens § 65 444
 - 9.2.1.2. Særligt om udførelse af forbedringsarbejder (lejelovens § 65, stk. 2-4) 445
 - 9.2.1.3. Rettigheder, der følger af bestemmelser i lejeloven uden for kapitel XI 446
 - 9.2.1.4. Særligt om forbedringsarbejder (lejelovens §§ 65, stk. 2-4 og 66 a) 447
 - 9.2.1.5. Særligt om vedtagelse eller ændring af en husorden (lejelovens § 67) 449

Indholdsfortegnelse

- 9.2.2. Særligt om uregulerede ejendomme 452
- 9.2.3. Særligt om ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV 453
 - 9.2.3.1. Omkostningsbestemt leje 453
 - 9.2.3.2. Boligreguleringslovens §§ 15, stk. 3, og 27 a 456
 - 9.2.3.3. Særligt om forbedringsforhøjelser 456
 - 9.2.3.4. Vedligeholdelseskonti 458
- 10. Succession på udlejer- og lejerside 459
 - 10.1. Succession på udlejerside 459
 - 10.1.1. Frigørelse af sælger (udlejer 1) 460
 - 10.1.2. Lejerrettigheder sikret uden tinglysning 461
 - 10.1.3. Særlig fristregel for krav beskyttet af lejelovens § 7, stk. 1 463
 - 10.1.4. Rettigheder, der kan ekstingveres af den ny ejer (udlejer 2) m.fl. 467
 - 10.1.5. Prioritetsstillingen for lejeres utinglyste krav 468
 - 10.2. Succession på lejerside 470
 - 10.2.1. Lejelovens regler om bytteret for lejere (§§ 73 og 74) 471
 - 10.2.1.1. Særlige krav til lejemålet og ejendommen 471
 - 10.2.1.2. Forhold, der kan berettige udlejer til at nægte et bytte 472
 - 10.2.1.3. Omgåelse 474
 - 10.2.1.4. Retsvirkninger af bytte 476
 - 10.2.1.5. Udlejer ønsker at foretage en gennemgribende modernisering 479
 - 10.2.1.6. Overtagelse af lejligheder tilhørende særlige udlejere m.v. 482
 - 10.2.2. Retten til at fortsætte et lejemål 484
 - 10.2.2.1. Generelt om retsvirkningen af fortsættelse 484
 - 10.2.2.2. Lejers død eller indflytning på plejehjem (§§ 75 og 76) 486
 - 10.2.2.2.1. Lejere, der efterlader en ægtefælle (§ 75, stk. 1) 486
 - 10.2.2.2.2. Lejere, der ikke efterlader en ægtefælle (§ 75, stk. 2 og 3) 487

- 10.2.2.2.3. Lejere der flytter på plejehjem eller lign. (§ 76) 492
- 10.2.2.3. Separation og skilsmisse 493
- 10.2.2.4. Ugifte personers samlivsophør (§ 77 a) 495
 - 10.2.2.4.1. Husstandsbegrebet i relation til § 77 a 497
- 11. Lejeaftalens ophør 501
 - 11.1. Indledning 501
 - 11.2. Opsigelse fra lejers side 502
 - 11.2.1. Lejers ret til at opsiges 502
 - 11.2.2. Tilbagekaldelse af en opsigelse 503
 - 11.2.3. Længden af lejers opsigelsesvarsel 504
 - 11.2.4. Beregning af opsigelsesvarslet 504
 - 11.2.5. Formkrav til opsigelse fra lejer 508
 - 11.2.6. Betaling af leje i opsigelsesperioden 508
 - 11.2.6.1. Fraflytning før udløbet af opsigelsesvarslet og opsigelse før indflytning 510
 - 11.2.6.2. Udlejers genudlejning, hvor lejer flytter før udløbet af opsigelsesvarslet 511
 - 11.2.6.3. Særligt om markedsføring af ledige lejemål (passende bestræbelser på genudlejning) 512
 - 11.2.6.4. Gebyr for »straksudlejning« 515
 - 11.3. Opsigelse fra udlejers side 516
 - 11.3.1. Frit opsigelige lejemål 516
 - 11.3.1.1. Værelser, lejligheder og ejendomme med to beboelseslejligheder 517
 - 11.3.1.2. Del af udlejers bolig 519
 - 11.3.1.3. Særlig opsigelsesadgang for ejer af ejer- eller andelsbolig 521
 - 11.3.2. Opsigelse af andre lejemål 521
 - 11.3.3. Opsigelse med henblik på egen brug 522
 - 11.3.3.1. Udlejer selv 522
 - 11.3.3.2. Ejendommen ejes af flere personer i sameje 525
 - 11.3.3.3. Rimelig ud fra begge parter forhold 526
 - 11.3.3.4. Opsigelse af ejerlejligheder 530

Indholdsfortegnelse

- 11.3.3.5. Beboerrepræsentanter (§ 84 litra e) 532
- 11.3.3.6. Pligt til at tilbyde anden lejlighed
(§§ 84, litra f, og 85, stk. 1) 532
- 11.3.4. Opsigelse ved nedrivning eller ombygning 534
 - 11.3.4.1. Nedrivning og ombygning 535
 - 11.3.4.2. Tilbud om erstatningslejlighed
m.v. 537
 - 11.3.4.3. Særligt om ekspropriation 538
- 11.3.5. Viceværtlejligheder og funktionærboliger
m.v. 540
 - 11.3.5.1. Opsigelse af ejendomsfunktionærers
lejligheder (§ 83, stk. 1, litra c) 541
 - 11.3.5.2. Opsigelse af arbejder- eller
funktionærboliger (§ 83, stk. 1, litra
d) 544
- 11.3.6. Husordensovertrædelser 546
 - 11.3.6.1. Praksis om forskellige typer af
husordensovertrædelser 548
 - 11.3.6.2. Påkrav fra udlejer 551
 - 11.3.6.3. Lejers ansvar for sin husstand
m.fl. 552
- 11.3.7. Øvrige opsigelsesgrunde 552
- 11.3.8. Opsigelse af en del af et lejemål 554
- 11.4. Formalia m.v. ved opsigelse fra udlejers side 556
 - 11.4.1. Opsigelsesfrister 556
 - 11.4.2. Formkrav til opsigelse 558
 - 11.4.2.1. Oplysning om indsigelsesadgang 560
 - 11.4.2.2. Opsigelsesgrunden 562
 - 11.4.3. Indsigelse fra lejers side 563
 - 11.4.3.1. Skriftlig indsigelse 563
 - 11.4.3.2. Fremsættelse af lejers indsigelse 564
 - 11.4.3.3. Udlejers anlæggelse af
boligretssag 567
- 11.5. Fravigelse af opsigelsesbestemmelserne 568
 - 11.5.1. Aftaler om fravigelser 568
 - 11.5.1.1. Opsigelsesvarslets længde 569
 - 11.5.1.2. Uopsigelighed 570
 - 11.5.2. Nærmere om uopsigelige lejeaftaler 572
 - 11.5.3. Tidsbestemte lejemål 573
 - 11.5.3.1. Opsigelse af tidsbestemte aftaler 574

- 11.5.3.2. Tilsidesættelse af aftalevilkår om tidsbegrænsning 577
 - 11.5.3.2.1. Lejelovens § 80, stk. 2 577
 - 11.5.3.2.2. Lejelovens § 80, stk. 3 579
 - 11.5.3.2.3. Boligreguleringslovens § 5, stk. 8 584
- 11.6. Lejemålets ophør efter brand m.v. 586
- 12. Fraflytning 590
 - 12.1. Fremvisning og flyttetidspunkt 590
 - 12.2. Obligatorisk fraflytningssyn 592
 - 12.2.1. Visse udlejere er fritaget 592
 - 12.2.2. Indkaldelse til obligatorisk syn (§ 98, stk. 3) 592
 - 12.2.3. Gennemførelse af fraflytningssynet 596
 - 12.2.4. Flyttesynsrapportens form og indhold 600
 - 12.2.5. Krav som ikke omfattes af fristen for fremsendelse af synsrapport 601
 - 12.2.5.1. Krav, der ikke omfattes af § 98, stk. 2 601
 - 12.2.5.2. Suspension af fristen ved skjulte forhold 602
 - 12.2.5.3. Suspension pga. manglende oplysning om ny adresse 603
 - 12.2.6. Anticiperet misligholdelse 605
 - 12.2.7. Aftaler om fristforlængelse 605
 - 12.3. Udlejers krav på udførelse af vedligeholdelsesarbejder og udbedring af misligholdelse 606
 - 12.3.1. Lejlighedens stand ved fraflytning 606
 - 12.3.2. Slid og ælde, mangler og parternes vedligeholdelsespligt 607
 - 12.3.3. Ikke bedre stand end ved indflytningen 611
 - 12.3.4. Nyistandsættelsesklausuler 612
 - 12.3.5. Udlejers tab 614
 - 12.3.6. Lejers retableringspligt 617
 - 12.3.7. Lejers mulighed for selv at lade istandsættelsesarbejder udføre ved fraflytning 619
 - 12.4. Betaling af leje i istandsættelsesperioden 620
 - 12.5. Øvrige spørgsmål i relation til opgørelse af det økonomiske mellemværende 622
 - 12.5.1. Hæftelse for fraflytningsregningen 622
 - 12.5.2. Forrentning af krav 624

Indholdsfortegnelse

- 12.5.3. Opkrævning af gebyrer ved fraflytning 625
- 12.5.4. Tilbageholdelse af beløb til sikkerhed for efterbetaling i henhold til forbrugsregnskaber 626
- 12.5.5. Huslejenævns kompetence og afgørelses retskraft 627
- 13. Lejers misligholdelse 630
 - 13.1. Generelt om lejers misligholdelse 630
 - 13.1.1. Almindelige betingelser for ophævelse af lejeaftaler 633
 - 13.2. Betalingsmisligholdelse 636
 - 13.2.1. Pligtig pengeydelse 637
 - 13.2.2. Afgivelse af påkrav 639
 - 13.2.3. Andre indholdskrav til påkravsskrivelsen 641
 - 13.2.4. Påkravsfristen 644
 - 13.2.4.1. Angivelse af fristen i påkravet 644
 - 13.2.4.2. Påkravsfristens begyndelsestidspunkt 645
 - 13.2.4.3. Beregning af påkravsfristens længde 647
 - 13.2.5. Påkravsgebyr 648
 - 13.2.6. Ophævelsesmeddelelse 650
 - 13.2.7. Væsentlighedsbetingelsen 653
 - 13.2.7.1. Misligholdelsens tidsmæssige udstrækning 654
 - 13.2.7.2. Restancens størrelse 660
 - 13.2.7.3. Andre momenter 661
 - 13.2.8. Lejers modregningsadgang 664
 - 13.2.8.1. Konneks modregning 665
 - 13.2.8.2. Særligt om det materielretlige likviditetskrav ved konneks modregning 667
 - 13.2.8.3. Ikke konneks modregning 672
 - 13.3. Ophævelse på grund af andre former for misligholdelse 673
 - 13.3.1. Ophævelse som følge af uretmæssig brug m.v. 674
 - 13.3.1.1. Lejers fraflytning i utide 676
 - 13.3.1.2. Overladelse af brugsretten til andre 681

- 13.3.2. Nægtelse af at give udlejer adgang til det lejede 684
- 13.3.3. Ophævelse på grund af vanrøgt 687
- 13.3.4. Ophævelse pga. husordensovertrædelser 689
 - 13.3.4.1. Vold og seksuelle overgreb 690
 - 13.3.4.2. Fareforvoldelse m.v. 692
 - 13.3.4.3. Støj, chikane, hærværk m.v. 694
 - 13.3.4.4. Kæledyr 695
 - 13.3.4.5. Opsætning af antenner 696
- 13.3.5. Ophævelse ved forsømmelse af arbejdspligter 697
- 13.3.6. Øvrig misligholdelse, der gør lejers fjernelse påkrævet 698
- 13.3.7. Formalia i forbindelse med ophævelse efter litra b-1 699
- 13.4. Udlejers erstatningskrav i forbindelse med ophævelse 701
- 14. Udlejers misligholdelse 706
 - 14.1. Generelt om udlejers misligholdelse 706
 - 14.2. Typer af udlejermisligholdelse 706
 - 14.3. Lejers misligholdelsesbeføjelser 707
 - 14.3.1. Beføjelser ved forsinkelse og retsmangler 707
 - 14.3.2. Krav på udbedring af faktiske mangler 709
 - 14.3.2.1. Lejelovens § 11 709
 - 14.3.2.2. Indbringelse for huslejenævn 710
 - 14.3.2.3. Indbringelse for boligretten 711
 - 14.3.3. Afslag og erstatning i forbindelse med afhjælpning 712
 - 14.3.4. Erstatning i øvrigt 715
 - 14.3.5. Ophævelse 719
- 15. Tvisteløsning 721
 - 15.1. Indledning 721
 - 15.2. Huslejenævn 721
 - 15.2.1. Etablering af nævn og udpegning af medlemmer 721
 - 15.2.2. Nævnsmedlemmers inhabilitet 725
 - 15.2.3. Nævnets status og sagsbehandling 727
 - 15.2.4. Nævnenes kompetenceområde 732
 - 15.2.5. Nævnenes afgørelser 733
 - 15.3. Boligretten 737
 - 15.3.1. Indledning 737

Indholdsfortegnelse

- 15.3.2. Indbringelsesfrist 738
- 15.3.3. Situationer, hvor nævnsbehandling kan undlades 741
- 15.3.4. Sagsanlæg mod nævn 742
- 15.3.6. Lægdommersystemet 743
- 15.3.6. Adgang til at fremkomme med nye bevismidler og anbringender, når sag er afgjort af nævn i 1. instans 745
- 15.3.7. Boligrettens dom eller kendelse 746