



Festskrift til Dansk Selskab for Boligret 2021

Brugsrettigheder til lokaler og fraflytningspørgsmål

Hans Henrik Edlund, Anne Louise Husen, Claus Rohde (red.)

2021

KARNOV
GROUP

Hans Henrik Edlund, Anne Louise Husen, Claus Rohde (red.)

Festskrift til Dansk Selskab for Boligret 2021
Brugsrettigheder til lokaler og fraflytningsspørgsmål

ISBN: 978-87-619-4271-5

Tegning på forsiden: Jens Hage
Omslag: Axel Surland, Ljungbyhed
Sats: Integra, Indien
Tryk: Drukarnia WDS Sandomierz, Polen

Denne bog er beskyttet i medfør af gældende dansk lov om ophavsret. Kopiering må kun ske i overensstemmelse med loven. Det betyder f.eks., at kopiering til undervisningsbrug kun må ske efter aftale med Copydan Tekst og Node. Alle rettigheder forbeholdes.

Forord

At fejre en forenings 30 års fødselsdag er måske ikke helt sædvanligt, men i dette tilfælde højst berettiget, da formålet for Dansk Selskab for Boligret i henhold til vedtægterne er

- at fremme kendskabet til og udviklingen af boligret,
- at fremme gensidig inspiration og forståelse mellem jurister, der har særlig tilknytning til eller interesse for boligret, og
- at støtte eller forestå udgivelsen af publikationer af boligretlig interesse.

Med udgivelsen af nærværende og med afholdelsen af en 30 års jubilæumskonference kan vi på samme tid opfylde alle tre elementer i formålsbestemmelsen. Artiklerne i det følgende, som hermed udgives i trykt form, er glimrende fremstillinger af komplicerede boligretlige problemstillinger, som med al sandsynlighed vil være til inspiration og fremme forståelsen blandt os jurister, der har særlig interesse for boligret.

Selskabets tidligere festskrifter har i alt væsentligt været tematiseret under en overskrift, nemlig "Vedligeholdelse og forbedring" (1996), "Ophør af lejemål" (2001), "Boligfællesskaber" (2006), "Lejefastsættelse og lejeregulering" (2011) og "Aftaler om brugsret til boliger og lokaler" (2016).

Dette 6. festskrift omhandler to hovedtemaer, nemlig brugsrettigheder og fraflytningstvister.

Førstnævnte tema om brugsrettigheder er behandlet af følgende:

Jakob Juul-Sandberg: "Lejers råderet og ændringsret i private og almene boligejemål"

Bitten Wissing Kjærgaard: "Brugsrettigheder omfattet af lejeforholdet"

Birthe Houliind og Maida Kasumovich: "Lejerens overladelse af boligen til andre"

Hans Henrik Edlund: "Udlejers ret til at få adgang til det lejede"

Kristian Graven Nielsen: "Andelshaveres og ejerlejlighedsejeres ret til at overlade brugsretten til andre"

Rasmus Juvik: "Andelsboliger – definition af forbedringer og vedligeholdelse ved overdragelse og prisfastsættelse.

Fraflytningstemaet er der skrevet om i følgende artikler:

Susanne Kier: "Udlejers indkaldelse til flyttesyn og overgivelse af synsrapporten til lejer"

Claus Rohde: "Udlejers krav på istandsættelse ved lejers fraflytning"

Michael Bech Jørgensen: "Nævnsbehandling af fraflytningssager"

Anne Louise Husen og Susanne Andréa Roug: "Udlejers genudlejnings- og tabsbegrænsningspligt ved lejers førtidige opsigelse"

Katja Paludan: "Erhvervsbeskyttelse i erhvervslejerforhold".

For alle artiklerne gælder, at de i meget høj grad bidrager til at klargøre retsstillingen på de forskellige områder. Tusind tak til alle jer kyndige bidragydere for at lægge så megen flid og akkuratelse i at medvirke til, at vi endnu en gang med stolthed kan præsentere et festskrift for vore medlemmer og TBB's abonnenter. Festskriftet bliver nemlig – som det også var tilfældet i 2016 – udgivet såvel i bogform som i et særnummer af TBB.

Mange tak skal også rettes til Realdania, Danske Lejere, Lejernes LO, Ejendom Danmark og Danske Udlejere for at have ydet økonomisk støtte til udgivelsen af disse artikler.

Herudover sendes en særlig varm tak til mine medredaktører Anne Louise Husen og Claus Rohde samt de dygtige medarbejdere hos Karnov Group, der har ydet en stor arbejdsindsats i forbindelse med udgivelsen af dette festskrift.

Aarhus, den 9. marts 2021

Hans Henrik Edlund
Formand

Indhold

Forord	5
Lejers råderet og ændringsret i private og almene boliglejemaal. . . <i>Jakob Juul-Sandberg, advokat, ph.d., FOCUS Advokater PIS</i>	9
Brugsrettigheder omfattet af lejerforholdet	33
<i>Bitten Wissing Kjergaard, ph.d.-stipendiat ved Aarhus Universitet</i>	
Lejerens overladelse af boligen til andre	49
<i>Cand.jur. Maida Kasumovic og advokat, chefjurist Birthe Houliind, begge KAB</i>	
Udlejers ret til at få adgang til det lejede	67
<i>Professor, lic.jur. Hans Henrik Edlund, Aarhus Universitet</i>	
Andelshaveres og ejerlejlighedsejeres ret til at overlade brugsretten til andre	85
<i>Lektor, ph.d. Kristian Graven Nielsen, Juridisk Institut, Aarhus Universitet</i>	
Andelsboliger – Definition af forbedringer og vedligeholdelse ved overdragelse og prisfastsættelse	103
<i>Rasmus Juvik, advokat (H), Wantzin Ejendomsadvokater</i>	
Udlejers indkaldelse til flyttesyn og overgivelse af synsrapporten til lejer	123
<i>Lektor, ph.d. Susanne Kier, Aarhus Universitet</i>	
Udlejers krav på istandsættelse ved lejers fraflytning	141
<i>Landsdommer, ph.d., Claus Rohde</i>	
Nævnsbehandling af fraflytningssager	163
<i>Sekretariatsleder og faglig chef Michael Bech Jørgensen, Nævnssekretariatet i Aarhus Kommune</i>	

Udlejers genudlejnings- og tabsbegrænsningspligt ved lejers förtidige opsigelse	183
<i>Advokat Susanne Andréa Roug og advokat Anne Louise Husen, begge Husen Advokater</i>	
Erhvervsbeskyttelse i erhvervslejeforhold	199
<i>Advokat (H), partner Katja Paludan, Husen Advokater</i>	

Lejers råderet og ændringsret i private og almene boliglejemaal

*af Jakob Juul-Sandberg, advokat, ph.d.,
FOCUS Advokater P/S*

En lejer kan som udgangspunkt kun med udlejers samtykke foretage ændringer i det lejede. Lejelovgivningen (lejeloven og almenlejeloven) indeholder dog en række bestemmelser, der giver lejereren en ret til at foretage ændringer – på en række betingelser – og en ret til at ”råde” over det lejede i øvrigt, uagtet om det måtte være i strid med udlejers interesser. Formålet med artiklen er at belyse udstrækningen af lejereren ret til at råde over og ændre i det lejede, herunder udlejers pligter og rettigheder i den sammenhæng.

1. Det retlige udgangspunkt

Udgangspunktet i et aftaleforhold om leje er, at det lejede skal tilbageleveres i samme stand, som det blev modtaget, medmindre andet er aftalt, jfr. forudsætningsvist lejelovens (herefter LL) §§ 98-99. Lejereren har heller ikke ret til at ændre i det lejede i boperioden, hvis ikke der er hjemmel til det – eller det beror på aftale.

Udgangspunktet i lejelovgivningen er, at hvis lejereren vil ændre i det lejede, kræver det samtykke fra udlejereren, jfr. LL § 28 og lov om leje af almene boliger (herefter LLA) § 79, stk. 1. Der er ikke formkrav til samtykket: men af bevismæssige hensyn bør samtykket være skriftligt. Et samtykke vil være bindende for senere erhververe af ejendommen, medmindre det kan ekstingveres, idet der ikke er tale om en rettighed ”efter loven”, jfr. LL § 7/ LLA § 8.

En ”ændring” omfatter f.eks. fjernelse eller flytning af skillevægge, uanset om de er bærende eller ikke; men ikke afmontering af en dør eller rent kosmetiske ændringer. Hvis en offentlig myndighed af lejereren kræver bestemte ændringer i det lejede eller opsætning af særlige installationer, vil ændringerne også kræve udlejerens samtykke.

Hvis udlejer i løbet af lejeperioden bliver opmærksom på, at lejereren har ændret i det lejede uden udlejerens samtykke, vil der kunne foreligge