



Når udlejer selv vil benytte et boliglejermål

Der kan være mange forhindringer, som skal forceres, før man kan opsig en lejer - også selv om man som udlejer selv ønsker at flytte ind i den udlejede bolig.

LEJELOV

Af advokat Jan Toft Olesen og advokat Kirsten Laursen

Lou Advokatfirma

RANDERS: Der hersker en generel opfattelse af, at udlejer til enhver tid kan opsig en lejer med et års varsel, hvis bare han siger, at han selv ønsker at bebo lejemålet.

Det er som udgangspunkt også rigtigt nok, men det er en mulighed, som er forbundet med mange betingelser for at gå igennem hos domstolene. Med ændringen af lejeloven 1. juli 2015 blev muligheden endda begrænset yderligere.

Det er en betingelse for en gyldig opsigelse, at udlejer rent faktisk har til hensigt at benytte det lejede. Når der er tale om en beboelseslejlighed, skal udlejer også bebo det lejede og ikke kun benytte det. En overnatning i lejemålet et par gange om ugen er eksempelvis ikke tilstrækkeligt for at opfylde betingelsen. Det skal herudover være udlejers hensigt at benytte hele lejemålet og ikke bare en del af det.

Formkrav

Som i så mange andre forhold i lejerretten er udlejers opsigelsesadgang, når han selv ønsker at benytte lejemålet, også forbundet med en del formkrav for at være gyldig. Først og fremmest skal opsigelsesvarlet være skriftligt. Opsigelsesvarlet er minimum et år til en aftalt flyttedag. Yderligere

skal der i opsigelsen være oplyst om begrundelsen for opsigelsen af lejer, ligesom der skal være oplysning om lejers mulighed for at gøre indsigelse imod opsigelsen.

Lejer skal således oplyses om, at han har seks uger efter modtagelsen af opsigelsen til at gøre indsigelse imod den. Udlejer har derefter, hvis han vil fastholde opsigelsen, seks uger fra udløbet af lejers indsigelsesfrist til at indbringe sagen for boligretten.

Det fremgår direkte af bestemmelsens ordlyd i lejeloven, at hvis ikke opsigelsen lever op til ovennævnte formkrav, er opsigelsen ugyldig med den virkning, at den ikke kan gøres gældende over for lejer.

Domstolene har tidligere truffet afgørelse om, at en opsigelse fra udlejer, der ikke overholder formkravene, kan betragtes som misligholdelse fra udlejers side med den konsekvens, at lejer kan hæve lejeaftalen og kræve erstatning af udlejer.

Rimelig ud fra begge parter forhold

Selvom opsigelsen lever op til førnævnte formkrav, kan udlejer alligevel risikere, at en opsigelse af lejer med baggrund i udlejers ønske om selv at bo i lejemålet kan blive tilsidesat af domstolene, idet det desuden skal vurderes, om en opsigelse er rimelig ud fra begge parter forhold.



At man gerne selv vil flytte ind i den bolig, man ejer, men som er lejet ud, er ikke nødvendigvis tilstrækkelig grund til, at man vil kunne smide lejerne ud og selv overtage nøglerne. Arkivfoto

Der bliver i denne forbindelse skelet til, hvor længe udlejer blandt andet har ejet ejendommen, hvor længe lejer har boet i ejendommen, og hvordan lejers muligheder er for at finde et andet, passende lejemål.

Det er svært at udlede noget helt konkret fra retspraksis om rimelighedsbetragtningen. Der synes dog en tendens til, at domstolene nægter en opsigelse i tilfælde, hvor lejer har beboet lejemålet igennem en længere årrække, og udlejer alene har ejet ejendommen i en kortere periode. Hertil lægges der også vægt på, om lejer har dårligt helbred og derfor har vanskeligt ved at flytte.

Særligt ved ejerlejligheder

Hvis det lejede er en ejerlejlighed, er det en betingelse, for at udlejer kan opsig lejer med henvisning til, at udlejer selv ønsker at benytte lejemålet, at lejeaftalen var indgået på det tidspunkt, hvor ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder.

Hvis lejeaftalen er indgået 1. januar 1980 eller derefter, kan udlejer yderligere kun opsig lejemålet, hvis lejer på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse var oplyst om, at der var tale om en ejerlejlighed, og at udlejer derfor kunne opsig lejer med henvisning til, at udlejer selv ønsket at bebo lejemålet.

En yderligere betingelse vedrørende ejerlejligheder er,

at såfremt lejeaftalen er indgået 1. juli 1986 eller derefter, kan udlejer kun opsig lejer med baggrunden i selv at ville bebo lejemålet, hvis ovenstående to forhold er opfyldt, og hvis udlejer tidligere har beboet lejemålet.

Yderligere er der med ændringen af lejeloven pr. 1. juli 2015 indsat mulighed for en ejer af en ejerlejlighed at opsig en lejer med et års varsel, hvis han selv ønsker at bebo lejemålet uden nogen nærmere begrundelse. Betingelsen for denne opsigelse er, at udlejer skal have ejet ejerlejligheden på tidspunktet for udlejningen, og at han på tidspunktet for opsigelsen ikke udlejer andre lejemål.

Erstatning

Som det fremgår, er udlejer i risiko for at pådrage sig erstatningspligt, såfremt formkravene til opsigelsen ikke overholdes. Udlejer kan også blive erstatningspligtig, hvis han alligevel ikke flytter ind i lejemålet ved udløbet af lejers opsigelsesvarsel. Domstolene vurderer i denne forbindelse, om udlejer rent faktisk på tidspunktet for opsigelsen havde til hensigt at benytte lejemålet. Hvis det er tilfældet, vil opsigelsen formentlig være gyldig, således udlejer ikke ifalder sig erstatningspligt over for lejer.

Såfremt udlejer er erstatningspligtig over for lejer, kan dette betyde, at udlejer skal erstatte lejer det tab, som lejer har lidt som følge af opsigelsen. Dette kunne eksempelvis være i form af flytteomkostninger, særligt tilpasset løsøre og istandsættelseskrav.

Opsigelsesretten af lejer er således begrænset af mange forskellige forhold. Der kan søges en del vejledning af opsigelsesadgangen i lovens ordlyd, men en endelig afklaring af, om en opsigelse af en lejer er gyldig, skal søges hos domstolene.

↓ Advokaterne skriver

I hver udgave af ErhvervsMagasinet vil advokater fra Lou Advokatfirma på skift skrive om aktuelle og alment interessante juridiske problemstillinger.

Lou Advokatfirma udfører rådgivning og bistand især til danske og udenlandske virksomheder samt organisationer og private.

Firmaet beskæftiger flere end 60 medarbejdere heraf over 20 jurister med individuelle kompetencer inden

for juraens kerneområder.

En del af firmaets ydelser er tillige ejendomsadministration af cirka 7000 enheder.

Med kontorer i Randers, Aarhus, København og Hobro yder Lou Advokatfirma rådgivning og bistand over hele landet, og gennem international deltagelse i The Geneva Group har firmaet adgang til lokal ekspertise inden for juridiske og skattemæssige forhold i lande over det meste af verden.



JAN TOFT OLESEN



KIRSTEN LAURSEN