



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 Århus C
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • CVR-nr. 25 90 89 02
E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)
Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)
Advokat Helge Find Rasmussen (L)

J.nr. 110258 aap/hm

DELELEJEMÅL

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Indledning:

Det er efterhånden blevet ret almindeligt, at når unge mennesker flytter hjemmefra, er det ikke længere moderne at finde et værelse at bo på, men derimod blevet forholdsvis almindeligt at 2 unge mennesker går sammen og deler udgiften til leje af en fælles lejlighed.

Der er typisk ikke tale om kærester, men blot unge mennesker, der deler udgiften til bolig, ofte fordi de er under uddannelse, og denne artikel omhandler kun delelejemål og de problemer der opstår i forbindelse hermed, hvor der er tale om 2 eller 3 unge mennesker, der deler en lejlighed, uden at der er tale om at de er kærester, samlevende, ægtefælle, eller på anden måde er omfattet af de forskellige regler der findes for disse persongrupper fra lejelovens § 74 – 78. I definitionen "delelejemål" indgår, at begge lejeres navne (eller alle 3) står opført på lejekontrakten som lejere, og at begge lejere eller alle 3 lejere har underskrevet lejekontrakten.

Første problem:

En af lejerne flytter:

To unge mennesker, Anders og Bent, har fået at vide hjemmefra, at de begge to skal have deres navne på lejekontrakten, hvilket udlejeren accepterer. Lejerne A og B har herefter delt en lejlighed i halvandet år uden problemer, og da der er tale om, at kontraktparten som lejere er 2 personer, hæfter lejerne således solidarisk for opfyldelse af lejekontraktens bestemmelser, herunder betaling af leje, opfyldelse af den løbende forpligtelse til vedligeholdelse af lejligheden, og hvis lejemålet opsiges og fraflyttes, betaling af istandsættelsesudgifterne i forbindelse med lejemålets ophør. Imidlertid modtager udlejeren meddelelse fra lejeren B om, at han har fundet en kæreste, som har en dejlig lejlighed, og der flytter han hen til den 1. i den kommende måned.

Udlejeren protesterer, dels fordi at opsigelsesfristen er for kort og dels fordi han som udlejer ikke kan opsiges en del af et lejemål, og at lejerne på den anden side heller ikke kan opsiges en del af lejemålet.

Den fraflyttende lejer svarer herefter udlejeren, at det ikke var noget problem, at han flyttede, da han havde aftalt med hans kammerat, Christian, at han kunne flytte ind i stedet for og overtage den fraflyttende lejers forpligtelser.

Dette var udlejeren heller ikke begejstret for, idet han herefter ikke selv kunne bestemme hvem der flyttede ind i lejemålet, og da den fraflyttende lejer ikke havde nogen afståelsesret, kan lejeren som solidarisk hæftende kontraktpart ikke sætte en anden person i sit sted. Dette ville svare til, at der i en situation med 2 kautionister, der havde kautioneret for et lån i bank, meddelte den ene kautionist pludselig banken, at han ikke længere ville være kautionist, men han havde skaffet en anden, der kunne træde ind i hans sted.

Denne løsning er således ikke mulig i et kontraktforhold med to solidarisk hæftende lejere.

Konklusionen er faktisk, at udlejeren kan fastholde den lejer, der ønsker at flytte, på hæftelsen, både for betaling af husleje, løbende vedligeholdelse og hæftelse for istandsættelsesforpligtelsen i årevis, også selvom den ene lejer er flyttet, og indtil lejemålet til sin tid bliver opsagt.

Dette er mildest talt upraktisk og bør løses ved et aftalevilkår i lejekontraktens § 11.

Andet problem:

Misligholdelse af lejeaftalen.

Opsigelsen fra den ene lejer er faktisk misligholdelse af lejeaftalen, idet et lejemål kan ophæves med omgående virkning efter lejelovens § 93 "når lejeren helt eller delvist overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde hvor han ikke er berettiget hertil og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør".

Udlejeren kan således ophæve et lejemål ved lejerens overladelse af dette til andre, hvis han først har givet lejeren en advarsel og en frist til at bringe forholdet i orden, og lejeren ikke bringer forholdet i orden inden fristens udløb.

Imidlertid kan lejemålet ved lejerens ukontraktlige fraflytning ophæves uden advarsel, nemlig efter lejelovens § 93, litra d "når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren." I denne situation kan udlejeren ved konstatering af, at lejeren ikke længere bor i lejligheden, ganske enkelt straks ophæve lejemålet uden forudgående advarsel eller lignende. En sådan reaktion fra udlejeren vil imidlertid støde på andre problemer, idet misligholdelsen jo kun sker ved den ene lejers fraflytning, mens den anden lejer bliver boende, og således overholder sine kontraktlige forpligtelser.

Grunden til at Anders kan blive boende er naturligvis, at han ikke har gjort noget forkert, men overholder sine forpligtelser som lejer, og når Bent flytter, har den

tilbageværende lejer, Anders, ret til at fremleje halvdelen af lejligheden til Christian, hvor forskellen på A og C blot er, at kun A står på lejekontrakten, mens Christian ikke kommer på lejekontrakten.

Derfor har retspraksis også fastslået, at lejemålet ikke kan ophæves, så længe den anden kontraktpart bliver boende og overholder sine forpligtelser som han skal.

Omvendt har retspraksis også fastslået (Ugeskrift for Retsvæsen 1990, side 77, Vestre Landsret dom) at i et lejemål med 2 lejere, kunne den ene lejer ikke ensidigt frigøre sig for forpligtelserne efter lejekontrakten ved fraflytning i utide.

Når udlejeren konstaterer, at A har lov til at blive boende, uanset at B flytter, og at A har ret til at fremleje den anden halvdel af lejligheden til C, foretager han sig ikke yderligere. Da udlejeren således heller ikke fremsætter krav overfor A om, at han skal fremsende en kopi af en fremlejekontrakt efter lejelovens § 69, stk. 3, sker der således ingen afklaring af om Christian nu bor som medlejer (som han ønsker) eller som fremlejetager eller som medlem af husstanden hos A.

Tredje problem:

Istandsættelsesforpligtelsen bortfalder.

Med udgangspunkt i at den ene af de 2 lejere rent faktisk flytter, selvom de ikke kan blive enige med udlejer, og at en kammerat til den fraflyttende lejer flytter ind, opstår der et yderligere problem efter lejelovens § 98, idet denne som bekendt indeholder en regel om lejerens forpligtelser ved fraflytning og herunder at "det ikke kan pålægges lejerens at bringe det lejede i bedre stand end den hvori han overtog det lejede." Situationen var ved lejekontraktens indgåelse den, at lejligheden blev overtaget nymalet og med nyafslebne og lakerede gulve, og efter kontrakten skulle aflevere lejemålet tilsvarende nyistandsat.

Lejer A, der blev boende i lejemålet, har fortsat en kontraktlig forpligtelse til fraflytningsistandsættelse overfor udlejeren, men lejer B er flyttet, og har indsat kammeraten, lejer C.

Da lejer C ikke er flyttet ind i et nymalet lejemål, men dette har været brugt i halvanden år af den fraflyttende lejer B, er lejer C ikke forpligtet til at deltage i udgiften til fraflytningsistandsættelsen, således at der ikke overfor ham kan rejses krav om betaling for nymaling og lakering af gulve ved lejemålets ophør.

Det gør således heller ikke noget, så længe lejer A hæfter for denne forpligtelse, men det der sker i de fleste delelejemål er, at på et tidspunkt flytter også den anden lejer (A) og han har også fundet en kammerat, Dennis, som indtræder i hans lejemål (lejer D) og så er kredsen sluttet, idet hverken lejer C eller le-

jer D er indflyttet i et nymalet lejemål, og derfor heller ikke forpligtet til at betale for nystandsættelsen ved fraflytningen til sin tid.

Dette er lejelovens § 98, stk. 1, 3. punktum, ganske enkelt til hinder for, og denne bestemmelse kan ikke fraviges til skade for lejerens, hvorefter udlejer står med håret i postkassen.

Fjerde problem:

Det går i selvsving!

Da lejerens B flyttede ud og C flyttede ind, foretog udlejeren sig ikke noget overfor den indflyttede lejer, C, fordi han var klar over, at den anden oprindelige lejer, A, havde ret til at fremleje op til halvdelen af lejligheden efter lejelovens § 69.

Da Anders også flyttede og overlod sin andel af lejligheden til Dennis, orienteres udlejeren også herom. Han svarer, at han ikke har givet lov til lejerskiftet, men foretager sig ikke yderligere, da han i mellemtiden i en årrække jo havde accepteret, at C også boede i lejemålet i en periode, og dermed heller ikke kunne opsiges.

Det kan også være, at A blot fraflytter lejemålet, og D flytter ind uden at man har orienteret udlejer, hvilket forekommer ofte ret, da der ikke i lejekontrakten er præciseret nogen særlige vilkår om hvad der skal ske, hvis den ene af lejerne ønsker at flytte.

Situationen er herefter den, at ingen af de oprindelige lejere i henhold til lejekontrakten (A og B) længere bor i lejligheden, idet denne nu bebos af C og D. Ingen af disse er flyttet ind i en nymalet og nystandsatt lejlighed, og som følge heraf kan udlejeren ved lejemålets ophør heller ikke rejse krav overfor C og D om, at de skal aflevere lejligheden i nymalet stand, idet de i så fald bliver pålagt at aflevere lejligheden i bedre stand end den hvori lejligheden blev overtaget, hvilket som anført ovenfor er ulovligt.

Udlejeren overvejer nu om han kan bede fogeden om at smide D ud, da denne er flyttet ind uden aftale med udlejeren, men støder nu på det problem, at den anden lejer, C, som har boet i lejligheden et par år, også uden at han står på kontrakten, og som udlejeren med sin passivitet har accepteret bor i lejligheden, meddeler, at han nu har opnået status som lejer og derfor har lov til at fremleje halvdelen af lejemålet til D.

Derfor vil fogeden heller ikke sætte D ud af lejemålet, men vil henvise sagen til boligretten, og efter den retspraksis der foreligger, vil udlejeren ikke få noget ud af det, da der er tale om et selvskabt problem, der ikke er taget højde for i lejekontrakten, kombineret med passivitet.

I de følgende år sker der løbende udskiftning af lejerne. Dette betyder at udlejeren ikke længere kan bestemme hvem han vil leje ud til.

Det betyder endvidere at lejemålet i princippet aldrig kan forventes at blive opsagt, fordi hver gang en af lejerne ønsker at flytte, har denne typisk en bekendt, der gerne vil flytte ind og overtage halvdelen af lejemålet. Dette medfører herefter en permanent nedslidning af lejligheden, der er størst når der er tale om løbende udskiftning af unge mennesker, hvilket er det mest almindelige for delelejemål. Hvis og når lejemålet engang frivilligt skulle blive opsagt af lejerne, vil udlejeren således ikke kunne rejse krav om nogen form for istandsættelse overfor disse, jfr. ovenfor, og må selv afholde udgiften til både almindelig maleristandsættelse, men også den udskiftning af inventar, som typisk efterhånden vil være nødvendig på grund af nedslidning.

Selvsvings modellen kan i princippet blive ved i det uendelige, uden at lejemålet kan bringes til ophør ved opsigelse, idet der efterhånden er skabt det særlige vilkår for lejerne, at de ved flytning kan overdrage deres andel af lejemålet til en anden lejer uden udlejers indblanding, fordi det kan konstrueres af den anden lejers fremleje af lejligheden.

Femte problem:

Evighedskarussel med afståelsesret.

Jeg har selv for nogle år siden været ude for en avanceret model, hvor 5 unge mennesker boede i en 6 værelses lejlighed i Aarhus, hvor de virkelig havde sat problemstillingen i system. De havde indrettet sig således, at de hver havde et værelse, og udover at køkken og badeværelse var fælles, havde de indrettet det sjette værelse til tv- og hyggestue, og betalte en samlet husleje på ca. kr. 5.000,00 om måneden, det vil sige en boligudgift på ca. kr. 1.000,00 pr. måned plus varme og deling af eludgiften, hvilket var både billigere og bedre end at bo på et værelse.

Det var almindeligt, at en eller flere af lejerne indimellem havde en kæreste boende, så på det tidspunkt hvor jeg kom ind i sagen boede der 8 personer. Da de ikke betalte for vandforbruget, var dette som følge af de mange personer i lejligheden efterhånden steget så voldsomt, at udlejeren gerne ville have ryddet op og smidt alle lejerne ud, hvis det var muligt.

Det fremgik af lejekontrakten, at denne oprindeligt var udlejet til et samlevende ungt par, der for mange år tilbage var gået fra hinanden, hvorefter den ene var blevet boende efter lejelovens § 77 a, og havde i starten fremlejet nogle værelser til andre lejere. Dette havde efterhånden løbende udvidet sig til en form for boligkollektiv efter at den oprindelige lejer var flyttet.

Da det var blevet attraktivt at flytte ind i lejligheden og få sit eget værelse for godt kr. 1.000,00 om måneden, lavede lejeren en intern husorden, således at

hver gang en lejer flyttede, kunne han afstå sin del af lejemålet til kr. 6.000,00 til en ny lejer, som de øvrige blot skulle godkende, og der var mange interesserede til et sådant lejemål, hvorfor der således efterhånden var etableret et system med afståelsesret for penge til den fraflyttende lejer, hver gang der skete en udskiftning.

Ejendommen havde skiftet ejer flere gange, uden at de forskellige udlejere havde gjort noget effektivt ved problemet, og prikken over i-et var, at der på dørskiltet ved porttelefonen stod "boligkollektivet selvsving".

Som følge af det store antal lejere, og den løbende udskiftning af unge mennesker, kunne det næsten være nødvendigt at oplyse, at lejemålet efterhånden var virkeligt nedslidt, og jeg skal ikke afsløre, hvorledes problemet blev løst, men kan oplyse at det både tog tid og kostede penge.

Løsning og kontraktvilkår:

Der er flere måder at løse problemet på, men det vigtigste er, at der i lejekontraktens § 11 indføres vilkår, der forsøger at løse problemerne.

For det første bør udlejeren tage konsekvensen af, at han ved starten af lejemålet accepterer, at der etableres et delelejemål med 2 eller 3 lejere, og f.eks. indføje følgende vilkår:

"Da lejemålet er et delelejemål, hæfter lejerne solidarisk for opfyldelse af lejernes forpligtelser, herunder for betaling af husleje for opfyldelse af den løbende forpligtelse til vedligeholdelse af lejemålet og for udgifterne til fraflytningsstandsættelse ved lejemålets ophør. Lejemålet kan ikke opsiges delvist af en enkelt lejer, og såfremt en af lejerne opsiger lejemålet for sit vedkommende, anses dette som en opsigelse af det samlede lejemål."

På denne måde fremtvinges en samlet opsigelse af lejemålet ved første lejers ønske om at fraflytte. Herefter vil det være almindeligt, at den anden lejer, der ønsker at blive boende (eller de øvrige 2 lejere) må henvende sig til udlejeren og meddele, at de gerne vil blive boende, og spørge om hvorvidt dette kan accepteres og på hvilke vilkår.

Herefter kan udlejeren gennemføre et flyttesyn, dels for den del af lejemålet, der fraflyttes (typisk et værelse) og dels et flyttesyn på lejlighedens fælles faciliteter, der typisk omfatter entre, køkken og bad. Da det ofte er upraktisk, at foretage nystandsættelse af hele lejligheden, kan der enten i forbindelse med en ny lejekontrakt, eller ved et kontrakttillæg aftales, at den fraflyttende lejer betaler fuld udgift til malerstandsættelse af sit eget værelse, samt 50% af det beløb det vil koste for malerstandsættelse af entre, køkken og bad.

Koster det f.eks. kr. 2.000,00 at male værelset og kr. 4.000,00 at male entre, køkken og bad, betaler den fraflyttende lejer kr. 2.000,00 for maling af værelset

og kr. 2.000,00 for halvdelen af udgiften til entre, køkken og bad, til den nye lejer, der flytter ind, som kompensation for at han indtræder i den fraflyttende lejers forpligtelser, hvorved den indflyttende lejer er kompenseret for at overtage forpligtelsen, således at han herved ikke forpligtes til at aflevere det lejede i bedre stand end modtaget.

Herefter udarbejdes der et tillæg til lejekontrakten, hvori det fremgår, at A bliver boende og B flytter ud og bliver frigjort for sine forpligtelser mod betaling af malerstandsættelse af værelset og kr. 2.000,00 til C, der flytter ind, som kompensation for overtagelse af B's forpligtelser, som C bekræfter at indtræde i og være kompenseret for. Kontrakttillægget underskrives heraf af fraflyttende lejer, B, indflyttende lejer, C, og udlejer.

Alternativ løsning:

En anden model til løsning af problemet kan udover ovennævnte tekst om at opsigelse fra en lejers side anses for opsigelse af det samlede lejemål, suppleres med at hvis der f.eks. lejes ud til 3 lejere, kan der aftales et særligt vilkår, hvorefter den enkelte lejer tillægges en afståelsesret, som kan udnyttes en gang for hver af de 3 lejere.

Lejerne kan herefter enkeltvis på skift hver en gang opsiges sin del af lejemålet og afstå dette til en anden lejer, der naturligvis skal accepteres af de 2 andre i lejligheden. Der skal naturligvis også være et vilkår om, at udlejer orienteres, således at der hver gang gennemføres ovennævnte flyttesyn, og hver gang foretages istandsættelse af det fraflyttede værelse, og opgørelse af udgiften til malerstandsættelse af fællesarealerne og udarbejdelse af et kontrakttillæg som anført ovenfor.

Når alle 3 lejere hver en gang har ladet en anden lejer i sit sted, ophører muligheden for yderligere udskiftning af lejere.

Når lejemålet oprindeligt var udlejet til A, B og C, og disse herefter har udnyttet afståelsesretten, bebos lejemålet nogle år efter af D, E og F, og når en af disse ønsker at flytte og opsiges sin del af lejemålet, anses dette for en opsigelse af det samlede lejemål, hvorefter lejemålet skal fraflyttes og stilles til udlejers disposition.

En tredje model.

Endelig kan man også forestille sig en tredje løsning, hvor delelejemålet udlejes for en tidsbegrænset periode på f.eks. 10 år, således at lejemålet automatisk ophører uden opsigelse 10 år efter lejemålets start.

Der skal således formuleres et vilkår om, hvorledes udlejer løbende skal informeres, hver gang en lejer flytter, således at der hver gang bliver mulighed for at gennemføre flyttesyn for den fraflyttende lejer og etablere et kontrakttillæg,

hvorved den nye lejer indtræder i de fraflyttende lejeres forpligtelser, herunder særligt for forpligtelse til istandsættelse ved lejemålets ophør.

Tidsbegrænsningen vil naturligvis være begrundet i, at når der løbende er sket udskiftning af lejerne i de 10 år lejemålet består, vil lejemålet efterhånden blive godt nedslidt, således at begrundelsen for tidsbegrænsningen vil være, at lejemålet skal gennemgribende istandsættes og moderniseres ved lejemålets ophør. Ulempen ved denne model er dog, at de lejere, der tilfældigvis bor i lejemålet ved lejemålets ophør, løbende er indtrådt i en istandsættelsesforpligtelse, der bliver større og større efterhånden som tiden går, og derfor ved lejemålets ophør hænger på en forholdsvis stor forpligtelse. Denne skulle de dog, hvis systemet er gennemført omhyggeligt, være kompenseret for ved indflytningen.

I denne situation skal udlejeren naturligvis være meget omhyggelig med formuleringen af vilkårene i lejekontrakten, hvilket utvivlsomt kræver professionel bistand.

Løsningen af problemerne ved lejemålet er beskrevet efter de gældende regler i lejeloven, men som bekendt har boligministeren annonceret, at der snarest vil blive indført dels nye regler om både ind- og udflytningssyn, hvis indhold ikke kendes, og dels vil blive indført nye regler om istandsættelsesforpligtelsens omfang, hvis indhold vi ikke kender, men hvor det er annonceret, at der kan forventes nye regler inspireret af systemet fra almene boliger om "normalistandsættelse" med en eller anden beløbsbegrænsning fordelt over en 10 årig periode eller lignende.

Når disse nye regler er blevet indført, kan lejekontraktens vilkår naturligvis tilpasses hertil, og der bliver utvivlsomt både behov for kurser og nye artikler herom.