



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • DK-8000 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

Opsigelse af loftsrum

af advokat Erik Aagaard Poulsen
Århus

Efter lejelovens § 53 kan den udlejer, der ønsker at indrette boliger i tagetagen, opsiges de loftsrum, som ejendommens lejere måtte have, med 6 ugers varsel, hvis der anvises lejeren andre rum "der er anvendelige til det aftalte formål".

En tilsvarende bestemmelse findes i boligreguleringslovens § 15 a stk. 3.

Der står ikke i lovteksten, at udlejeren kan "opsige" men i stedet for står der, at udlejeren kan "råde over", hvilket formentlig er årsagen til, at bestemmelsen ikke er anført under lejelovens opsigelsesregler i lejelovens §§ 42 og 83.

En beslægtet bestemmelse findes i lejelovens § 62, hvorefter en udlejer ved installation af varmeanlæg i ejendommen har "ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til den aftalte brug."

Brugen af disse bestemmelser har ofte givet anledning til problemer, dels fordi der ikke står i lovteksten, at lejeren har krav på en klagevejledning, f.eks. en mulighed for at gøre indsigelse imod "opsigelsen" skriftligt inden 6 uger, og fordi der ikke står noget om, hvorvidt tvister om sådanne krav på rådighed skal indbringes til afgørelse for huslejenævnet, eller kan eksekveres direkte af fogedretten som en udsættelsessag, eller om lejeren kan kræve en uenighed prøvet ved boligretten.

1. Lovens indførelse.

Bestemmelserne i LL § 53 og BRL § 15 a blev indført i 2002 i forbindelse med andre regler om "fremme af privat udlejningsbyggeri", herunder at der for sådanne nye beboelseslejligheder eller nye enkeltværelser i tagetagen kunne aftales fri leje (markedsleje). Den eneste betingelse herfor var, at der pr. 1/9 2002 *ikke* kunne konstateres registrering af eller benyttelse af de pågældende loftsrum til beboelse.

De pågældende loftsrum skal således på tidspunktet for opsigelsen have været anvendt som pulterrum eller sådanne overværelser/loftsværelser/rum, som ikke lovligt kan anvendes til beboelse. Selvom de pågældende loftsrum typisk tidligere har været anvendt til beboelse som pigeværelser eller lignende, må de oftest ikke længere anvendes til beboelse, som følge af manglende opfyldelse af brandsikringskrav og dermed ekstra flugtveje i tagetagen.

Formålet med bestemmelsens indførelse, der fremgår af lovens forarbejder, var for at skabe et incitament for udlejer til at indrette boliger i uudnyttede tagetager, uden at udgiften hertil samtidig ville medføre lejeforhøjelser for de eksisterende boliger.

2. "Det aftalte formål".

Som det fremgår af lovteksten skal lejereren tilbydes andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål. I bemærkningerne til loven henvises blandt andet til typeformular A8, § 1, hvor der som bekendt kun er plads til at skrive lejemålets areal, antallet af værelser, og eventuelt hvor stor en del af arealet, som var aftalt til brug som erhvervslokaler.

I afsnittet om "brugsrettigheder" er der alene plads til at foretage afkrydsning for brugsret til eventuelle lofts-/kælderrum og plads til at anføre et nummer. I kontraktformularen er der ikke plads til at aftale yderligere om, hvad et sådant rum skulle bruges til eller yderligere vilkår, således at der herudover kun er plads til at aftale nærmere om bestemte krav eller vilkår eller formål for loftsrummet under lejekontraktens § 11.

Dette ses sjældent, og jeg har aldrig set en lejekontrakt med nærmere aftalte vilkår for et loftsrum.

Hvis der mellem lejer og udlejer er truffet en aftale om, at loftsrummet skal opfylde bestemte krav, eller kunne anvendes til bestemte formål, skal det eller de nye anviste rum opfylde sådanne individuelle aftalevilkår, som betingelse for at udlejeren retsmæssigt kan inddrage lejerens loftsrum.

Hvis der mellem parterne ikke er truffet aftale om, at loftsrummet skal opfylde bestemte krav, eller kunne anvendes til bestemte formål, kan loftsrummet inddrages mod at udlejeren "stiller et passende rum til rådighed, når rummet i almindelighed må antages at kunne opfylde en lejers rimelige krav og forventninger til et sådant rum i en ejendom af den pågældende art, alder, standard m.v."

(Citat fra bemærkningerne til lovforslaget)

3. Hvad kan lejereren kræve?

Det fremgår endvidere af lovens forarbejder, at det rum, som udlejer anviser, ikke nødvendigvis skal have samme størrelse som det hidtidige loftsrum, men hvis loftsrummet har været større "end normalt", vil et rum af "almindelig størrelse" være acceptabelt.

Hvis f.eks. lejereren igennem længere tid kun har brugt loftsværelset i begrænset omfang, f.eks. haft et loftsværelse på 16 m², hvor der kun har stået et par gamle stole og en kuffert og et par andre småting, som kun fylder nogle få kvadratmeter, vil det efter bemærkninger til loven være tilstrækkeligt at anvise et mindre

rum, som er stort nok til at rumme de effekter, som loftrummet anvendes til opbevaring af.

Der er endvidere anført i bemærkningerne til loven, at der ”ved bedømmelsen af om det af udlejer anviste rum er passende, også skal lægges vægt på om lejereren kan anvende det nye rum på samme måde, eller en måde der i det væsentlige svarer til lejerens hidtidige faktiske anvendelse af det gamle loftsrum, - eller med rimelighed kunne have anvendt det på.”

Hvad lejereren med rimelighed kunne have anvendt loftsrummet til, kan i høj grad godt give anledning til problemer, specielt hvor de gamle loftsrum, der ønskes inddraget, er store, og de anviste rum i kælderen er små, men aktuelt er store nok til at indeholde det indbo og lignende, som lejereren rent faktisk bruger loftsrummet til opbevaring af.

Der opstår således ofte tvister om, hvorvidt det anviste rum er tilfredsstillende for lejereren, idet der ofte forekommer indsigelser i disse situationer fra lejereren, allerede som følge af at det gamle loftsrum var større end det anviste kælderrum og af at loftsrummet var tørt, mens der sædvanligvis er mere fugt i kældre.

Jeg har også været ude for, at der i loftsrummet både var indlagt lys og varme, og selvom radiatoren aldrig blev brugt, traf huslejenævnet i denne tvist afgørelse om, at lejerens kælderrum både skulle have indlagt lys og varme. Det blev løst ved montering af lys og opsætning af en elradiator.

4. Hvem afgør tvister?

Det fremgår af bemærkningerne til loven, at de er ”i overensstemmelse med sædvanlige formueretlige regler om **påbud**, at udlejereren kan råde over en lejers loftsrum 6 uger efter det tidspunkt, hvor påkravet er kommet frem til lejereren, men det er en betingelse for at udlejereren retmæssigt kan råde over lejerens loftsrum, at denne får anvist et andet rum, og at dette af lejereren kan anvendes til det aftalte formål.”

Der er således *ikke* tale om en *opsigelse*, men et **påbud** om rådighedsret mod en kompensation, således at rådighedsretten er den samme, men blot udøves et andet sted på ejendommen.

Som det fremgår ovenfor er der ofte tale om, at udlejer anvender begrebet ”opsigelse”, når de ønsker at råde over lejerens loftsrum, og dette er således ikke en korrekt beskrivelse, idet man som bekendt ikke kan opsig en del af et lejemål.

Hvis påbuddet er korrekt og lejereren ikke gør indsigelse, må fogedretten være kompetent til at skaffe udlejereren adgang til at rydde loftsrummet, hvilket typisk vil være tilfældet, hvis lejereren heller ikke har reageret på den samtidige anvis-

ning af et alternativt rum i kælderen eller andre steder, som skal gives samtidig med påbuddet.

Gør lejereren indsigelse i fogedretten – af lejeretlig karakter – det vil sige indsigelse imod at det anviste rum opfylder lejerens berettigede krav, vil fogedretten ofte afvise at behandle sagen og henvise denne til boligretten.

Det er ofte forekommende i praksis, at lejere gør indsigelse imod påbuddet/opsigelsen, og at enten udlejereren eller lejereren herefter indbringer en sag for huslejenævnet. Det fremgår af lejelovens § 106 nr. 9, at huslejenævnet skal tage stilling til sådanne tvister. Dette kan godt være uhensigtsmæssigt, idet der i mange af de større byer er lang sagsbehandlingstid ved huslejenævnet, og da huslejenavnets afgørelse herefter kan indbringes af parterne for domstolene, kan der således gå meget lang tid, inden der dels bliver afklaret om det rum udlejer stiller til disposition er fyldestgørende, og dermed inden udlejereren kan gå i gang med at indrette de nye boliger.

Der findes mig bekendt ingen trykte afgørelser om sådanne tvister.

Afsluttende bemærkninger:

Hvis det påbud om rådighed over loftsrum, udlejer har givet, er korrekt, og lejereren ikke vil efterkomme påbuddet og flytte sit indbo til det ny anviste rum, har lejereren principielt misligholdt kontrakten ved at modsætte sig et lovligt påbud og måske endog forsinket udlejerens retmæssige planer om opførelse af nye boliger i tagetagen, typisk med tabt lejeindtægt til følge.

Dette rejser naturligvis spørgsmålet om, hvorvidt udlejereren i konsekvens heraf kan opsige lejereren som følge af denne misligholdelse af lejerens forpligtelser, og da der kun kan ske opsigelse, hvis begrundelsen kan rubriceres under de muligheder, der er nævnt i lejelovens § 83, litra a – g, bliver det vanskeligt at håndhæve misligholdelsen, idet denne næppe falder ind under litra a om at "udlejereren ønsker selv at benytte det lejede" men nærmere under litra g om at lejemålet kan opsiges "når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejereren at blive løst fra lejeforholdet."

Brugen af denne bestemmelse er ret sjælden og vil typisk kræve, at der er tale om en væsentlig misligholdelse, hvilket næppe kan siges at være tilfældet.

Derfor må udlejer i denne situation nok dels bevæbne sig med tålmodighed og dels efter bedste evne og indenfor rimelighedens grænser forsøge at gøre lejereren tilfreds med det nye rum, som stilles til dennes disposition.