



## 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

J.nr. 110258 aap/hm

### TIDSBEGRÆNSEDE LEJEKONTRAKTER

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

#### Indledning:

Det er min erfaring, både som praktiserende advokat, men i høj grad også som underviser på kurser i lejeret, at der hersker stor usikkerhed blandt udlejere om hvornår, hvordan og under hvilke betingelser en tidsbegrænsning i en lejekontrakt er sikker nok til at kunne holde ved prøvelse i retten, hvis tidsbegrænsningen anfægtes af lejeren.

Jeg møder endvidere den almindelige antagelse, at en tidsbegrænset lejeaftale højest må strække sig over 2 år, og at en tidsbegrænset lejeaftale ikke kan forlænges. Ingen af delene er korrekte, og jeg vil derfor i det følgende gennemgå de regler, der findes indenfor lejeretten om tidsbegrænsning i lejelovens § 80 og boligreguleringslovens § 5, stk. 8, og den retspraksis som gennem årene har fastlagt det mere præcise indhold af lovligt tidsbegrænsede lejeaftaler.

#### 1. Lejelovens § 80.

Den almindelige regel findes i LL § 80, der indeholder 4 regler om tidsbegrænsning.

For det første præciseres det i § 80, stk. 1, at en tidsbestemt lejeaftale ophører uden opsigelse ved udløbet af tidsbegrænsningen. Man kan i realiteten sige, at det svarer til at lejeren havde opsagt lejemålet, samtidig med at dette blev indgået, til fraflytning ved udløbet.

For det andet fremgår det af LL § 80, stk. 1, at en tidsbestemt lejeaftale er uopsigelig i lejeperioden og derfor ikke kan opsiges af nogen af parterne, da begge skal afvente udløbet af lejeperioden. – Dette er en logisk konsekvens af en kort aftale om en tidsbegrænsning på f.eks. et eller to år, hvor udlejeren netop har behov for at udleje lejligheden til en bestemt dato, og derfor ikke har behov for at kunne opsiges lejligheden efter de almindelige regler, fordi formålet med tidsbegrænsningen indtræder ved lejemålets ophør (f.eks. salg, eget brug, ombygning og lignende).

På den anden side har lejeren heller ikke i almindelighed behov for at kunne opsiges lejemålet med 3 måneders varsel, fordi lejeren også indretter sig på at skulle bo i den pågældende lejlighed i det aftalte tidsrum og først herefter søger

et andet sted at bo, således at den aftalte tidsbegrænsning netop er fornuftig planlægning fra begge parter side af parternes konkrete behov.

For det tredje fremgår det af LL § 80, stk. 2, at hvis lejerens i et tidsbestemt lejemål bliver boende efter udløbet af aftalen i mere end en måned og dette sker med udlejersens vidende, *og uden at udlejeren har opfordret lejerens til at flytte*, bortfalder tidsbegrænsningen og lejemålet fortsætter på lejelovens almindelige vilkår.

Dette er også en logisk konsekvens af selve grundlaget for tidsbegrænsningen, nemlig at det er forudsat, at der skulle indtræde en bestemt og forudsat begivenhed eller ændring af de faktiske forhold ved aftalens udløb. Hvis det herefter viser sig, at de aftalte eller forudsatte ændringer ikke indtræder alligevel, og at udlejers behov for at disponere over lejemålet derfor heller ikke er til stede, ophører tidsbegrænsningen ganske enkelt efter en måned, hvis lejerens ønsker at blive boende.

Der er også tale om en praktisk regel, fordi lejerens ikke skal gå i usikkerhed om han skal flytte, eller hvornår han skal flytte, siden udlejeren ikke har reageret. Når der således ikke har været nogen kontakt med henblik på hverken fraflytning eller en forhandling om en forlængelse af perioden, er det logisk at lejemålet fortsætter uden tidsbegrænsning.

For det fjerde findes selve reglen om tidsbegrænsning i LL § 80, stk. 3, og har følgende ordlyd:

”Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejersens forhold.”

Efter ordlyden kan en tidsbegrænsning således aftales, både for et kortere eller længere antal måneder eller år, hvis tidsbegrænsningen ikke alene er begrundet i udlejers forhold, men ”tilstrækkeligt begrundet”, hvilket efter retspraksis betyder, at udlejer skal have et rimeligt eller beskyttelsesværdigt behov for at kunne disponere over lejemålet for et nærmere aftalt tidspunkt.

Omvendt findes der således ikke nogen regel om tidsbegrænset lejeaftaler, hvor det er lejerens, som ønsker at aftale en tidsbegrænsning, men dette skyldes at lejerens i forvejen selv kan bestemme, hvornår han vil flytte, og bare sige op med et varsel på 3 måneder. Der er herefter ikke nogen grund til på forhånd at aftale med udlejeren, hvor længe han ønsker at blive boende i dennes ejendom.

## 2. ”Tilstrækkelig begrundet”.

Kravet om at tidsbegrænsningen skal være tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, eller rimeligt begrundet, er ganske enkelt for at beskytte lejerens imod omgåelse af lejelovens almindelige hovedregel, nemlig at lejerens ret til at blive boende i lejligheden så længe lejerens ønsker dette, ikke må kunne omgås. Ho-

vedreglen i lejeloven er som bekendt, at en lejers lejemål er uopsigeligt, med mindre lejerens misligholder de aftalte vilkår.

Hvis den reelle baggrund for en aftalt tidsbegrænsning i lejekontrakten faktisk er, at udlejeren gerne vil se lejerens nærmere an, eller afprøve lejerens loyalitet i en nærmere periode, inden lejerens får lov til at blive boende uopsigeligt, er der naturligvis tale om en omgåelse af lejerens rettigheder.

Omvendt er der adskillige situationer, hvor udlejeren har et absolut anerkendelsesværdigt og rimeligt krav på at kunne stole på den indgåede aftale med en lejer om, at denne fraflytter på et bestemt tidspunkt, fordi lejligheden på det aftalte tidspunkt skal anvendes til et andet formål, der er beskyttelsesværdigt.

Den beskyttelsesværdige begrundelse skal være til stede (og helst kunne bevises) på tidspunktet for lejeaftalens *indgåelse*.

Netop som følge heraf er det oftest en rigtig god ide at oplyse i lejekontraktens § 11, sammen med vilkåret om tidsbegrænsningen, hvad årsagen hertil er, idet udlejeren herved samtidig kan dokumentere, at årsagen også er oplyst overfor lejerens inden lejeaftalens indgåelse.

Følges denne fremgangsmåde ikke, opstår der ofte uklare og mudrede situationer når en lejer anfægter tidsbegrænsningen, at udlejer af frygt for tilsidesættelse af tidsbegrænsningen fremkommer med både flere og skiftende begrundelser for tidsbegrænsningen. Dette virker ofte både usikkert og usandsynligt, hvilket mange gange skyldes, at udlejeren ikke tør oplyse den egentlige og reelle begrundelse for tidsbegrænsningen, som måske kunne stå alene og være "tilstrækkeligt begrundet".

Baggrunden for denne usikkerhed hos mange udlejere er ofte, at det tit viser sig, at den faktisk oplyste begrundelse for tidsbegrænsningen efterfølgende viser sig at blive overhalet af de ændrede faktiske forhold. Og så tror mange udlejere, at tidsbegrænsningen herefter automatisk falder væk, hvilket er helt forkert.

Situationen kan bedst belyses af nedennævnte eksempler, idet rammerne i LL § 80, stk. 3, alene udfyldes gennem domstolens retspraksis.

### 3. Tilstrækkeligt begrundet – ændrede forhold:

Eksempel 1:

En 2-årig lejeaftale blev indgået, begrundet i udlejers arbejdsløshed, som medførte sæsonarbejde i Norge. Den 2-årige aftale blev forlænget 4 gange, alle var begrundet i udlejers forlængelse af aftalen om sæsonarbejde for en ny 2-årig periode.

Da begrundelsen for tidsbegrænsningen og for yderligere aftale om yderligere forlængelse i 2 år hver gang skal kunne dokumenteres, at skyldes udlejers arbejdsmæssige situation, var den aftalte tidsbegrænsning naturligvis rimeligt begrundet for såvel den oprindelige aftale som hver forlængelsesaftale, jfr. T:BB 1998.167 B.

#### Eksempel 2:

Indtil 31/12 1999 fandt lejeloven også anvendelse for erhvervslejemål. En kommune havde udlejet lokaler i en rutebilstation til restaurationsformål. Da kommunen overvejede at anvende området til et andet formål, blev aftalen gjort tidsbegrænset. Tidsbegrænsningen blev forlænget 2 gange, inden kommunen havde afklaret den faktisk fremtidige anvendelse. Tidsbegrænsningen kunne ikke tilsidesættes, idet kommunens overvejelser vedrørende den fremtidige anvendelse af bygningerne var tilstrækkeligt til at begrunde tidsbegrænsningen. Betingelsen var således også her opfyldt, både ved den oprindelige tidsbegrænsningsaftales indgåelse og på tidspunktet for aftalerne om forlængelse, jfr. GD 1997.17 V.

#### Eksempel 3:

En forening havde købt en rækkehusbebyggelse med henblik på udlejning til foreningspensionerede medlemmer. Da der ikke var efterspørgsel nok fra foreningens medlemmer til lejlighederne, blev det besluttet at udleje nogle af de ledige lejligheder på tidsbegrænsede lejemål. Det blev i lejekontrakten anført "at lejemålet ikke kan forlænges udover 17/9 2000", men uanset dette blev lejemålet forlænget 3 gange. Ved den sidste forlængelse blev det i kontrakttillægget anført, at "boligen pr. denne dato forventes at blive udbudt til salg."

Årsagen til forlængelserne var, dels at foreningen først skulle have myndighedernes tilladelse til at frastykke de lejligheder, der skulle sælges, og opdele disse i ejerlejligheder, idet der var tale om en rækkehusbebyggelse, hvor boligerne hang sammen 3 og 3. I forbindelse med den sidste forlængelse havde lejeren selv ytret ønske om måske at være interesseret i at købe ejerlejligheden. Boligretten tilsidesatte tidsbegrænsningen med den begrundelse, at oplysningen om at tidsbegrænsningen var begrundet i, at ejendommen agtes udbudt til salg først blev indføjet i kontrakttillægget 3. gang (oplyst overfor lejeren?).

Landsretten ændrede boligrettens afgørelse og godkendte tidsbegrænsningen, da der klart ikke var tale om, at foreningen ønskede at omgå lejelovens uopsigelighedsregler, og da forlængelserne og årsagerne hertil var rimeligt begrundet i udlejers forhold, jfr. Ugeskrift for Retsvæsen 2006.1632 V.

#### Eksempel 4:

Hvis udlejer har købt et antal ejerlejligheder i investeringsøjemed med henblik på videresalg, er et successivt salg af ejerlejlighederne, og en tidsbegrænsning

til opfyldelse af dette formål også en tilstrækkelig begrundelse for tidsbegrænsningen, jfr. VLK af 27/9 2000, ref. i T:BB 2000.372 B.

Som det fremgår af ovennævnte eksempler fra retspraksis, er det ikke nogen betingelse for gyldigheden af tidsbegrænsningen at årsagen hertil oplyses overfor lejeren og/eller direkte skrives ind i lejekontrakten, men det er en rigtig god ide og stærkt tilrådeligt af bevismæssige årsager, at indføre begrundelsen for tidsbegrænsningen i kontrakten.

Det er min erfaring, at mange udlejere er nervøse for at indføre begrundelsen, eller er usikker på formuleringen, hvilket er ganske forståeligt. Imidlertid er fordelene ved en optimal formulering af kontrakten også på dette punkt så stor, at der kunne være god grund til at søge sagkyndig bistand, enten hos sin advokat eller i den lokale grundejerforening, da det jo er afgørende og vigtigt for udlejeren, at han kan regne med at lejeren flytter ud ved tidsbegrænsningens udløb, eller han lovligt kan indgå en ny aftale om forlængelse af tidsbegrænsningen.

#### 4. Hvilke forhold anses i øvrigt for tilstrækkelige og rimelige?

Hvis udlejeren midlertidigt udlejer sin ejerlejlighed, eller sin egen lejlighed i egen ejendom, som følge af midlertidigt fravær, f.eks. forretningsrejse, forflyttelse, videreuddannelse eller lignende, er der klart tale om en beskyttelsesværdig begrundelse, der ligger langt fra en omgåelse af uopsigelighedsreglerne, idet der er tale om udefra kommende omstændigheder der "fremtvinger" dispositionen. Bemærk at det er stort set de samme situationer som i den omvendte situation, hvor en lejer har ret til at fremleje sin lejlighed.

Hvis ejendommen eller ejerlejligheden skal sælges på et nærmere planlagt tidspunkt, og herunder at man ønsker at stille en tom lejlighed til disposition for ejendommens køber, er der ligeledes klart tale om et beskyttelsesværdigt formål, som accepteres. Som anført ovenfor beskyttes også en forlængelse af tidsbegrænsningen med udløbet af aftalen, hvis det viser sig, at ejendommen alligevel ikke skal sælges, enten fordi der er sket ændringer i de faktiske forhold, eller fordi den forudsatte pris på ejendommen ikke har kunnet opnås. Disse eksempler er der mange af som følge af finanskrisen.

Hvis en udlejer selv skal bruge en lejlighed i ejendommen et par år frem i tiden, eller har lovet en lejlighed til et nærtstående familiemedlem, er der heller ikke tale om at tidsbegrænsningen er begrundet i en omgåelse af uopsigelighedsreglerne, hvorfor også en sådan aftale er rimelig og tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold.

Hvis lejlighederne skal ombygges, - forudsat at der er tale om en større ombygning – hvor det er nødvendigt at lejeren ikke bor i lejligheden, - eller eksempelvis skal sammenlægges med naboledigheden eller ombygges samtidig med denne, er der tale om en beskyttelsesværdig praktisk tilrettelæggelse af udlejers

disposition over ejendommen og ikke en fiktiv begrundelse for at omgå reglerne, men for at være praktisk og spare penge i forbindelse med en planlagt renovering.

#### 5. Hvis lejerer ikke flytter?

Når der foreligger en lovlig aftalt tidsbegrænsning i lejekontrakten medfører vilkårets lovlighed, at såfremt lejerer nægter at fraflytte og anfægter tidsbegrænsningens lovlighed, gør lejerer sig skyldig i misligholdelse af de aftalte vilkår.

Såfremt lejerens misligholdelse ved at nægte at fraflytte lejligheden ved aftalens udløb, medfører, at udlejerer lider et tab, som størrelsesmæssigt kan dokumenteres, er lejerer helt klart erstatningsansvarlig og må derfor erstatte udlejerens tab.

En sådan situation forelå i T:BB 2002.372 V, hvor lejerer kort tid før aftalens udløb pludselig anfægtede tidsbegrænsningens lovlighed. Herefter blev lejerer forsøgt sat ud af lejemålet gennem fogedretten, men fogedrettens kendelse om udsættelse af lejerer blev anket af lejerer til landsretten, som blev stadfæstet med en håndfast begrundelse, at lejerer skulle udsættes af lejemålet, og slog dermed samtidig fast, at tidsbegrænsningen var velbegrundet, og at det nærmest var mistænkeligt, når lejerer først gjorde indsigelse imod tidsbegrænsningen (efter 5 år), få måneder før lejerer skulle flytte.

Der var tale om en ejerlejlighed, som allerede var solgt, og som følge af lejerens nægtelse af at flytte gik det planlagte salg naturligvis i vasken, og ejerlejligheden blev først solgt godt et år senere med et tab på ca. kr. 100.000,00, hvilket lejerer blev dømt til at betale.

Netop denne afgørelse bekræfter vigtigheden af, at indføre begrundelsen for tidsbegrænsningen i lejekontrakten, idet lejerens passivitet i langt højere grad kan komme lejerer til skade, når det kan dokumenteres, at lejerer siden lejekontraktens indgåelse har vidst, hvad begrundelsen for tidsbegrænsningen var. Hvis begrundelsen efter lejerens opfattelse ikke var holdbar, burde denne derfor straks være anfægtet og ikke vente til umiddelbart før lejerer skulle flytte.

Denne begrundelse for at fremme en udsættelsesforretning af lejerer fremgår også af en del fogedafgørelser.

#### 6. En træls regel mere!

Umiddelbart skulle man tro, at LL § 80, stk. 3, regulerer alle tidsbegrænsede lejeaftaler. Det gør den også, men der findes en særlig regel mere, som er rigtig træls, og som kun gælder for store ejendomme, det vil sige ejendomme der pr. 1/1 1995 havde mindst 7 beboelseslejemål.

For disse store ejendomme kan en aftalt tidsbegrænsning tilsidesættes efter bo-

ligreguleringslovens § 5, stk. 8 (ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde vilkår for lejeren, end de vilkår der gælder for andre lejere i ejendommen).

Det både urimelige og rigtige trække ved denne regel er, at det er fuldstændig ligegyldigt om tidsbegrænsningen er både fornuftig og rimelig begrundet i udlejers forhold, og også om den er påtvunget udlejer udefra, eller selvom også lejeren er enig i at tidsbegrænsningen er absolut rimelig.

Dette skyldes, at BRL § 5, stk. 8, er formuleret således, at der sker en helt objektiv bedømmelse af, hvorvidt den aftalte tidsbegrænsning er et mere byrdefuldt vilkår for den pågældende lejer eller ej, når man sammenligner lejekontraktens vilkår med de andre kontrakter, der er gældende i ejendommen.

Hvis lejeren af det tidsbegrænsede lejemål betaler den samme leje som de øvrige lejere for et tilsvarende lejemål i ejendommen, og de andre lejeres lejekontrakter ikke er tidsbegrænset, er det således klart på objektivet grundlag, at den tidsbegrænsede aftale er mere byrdefuld for denne lejer, end de vilkår der gælder for de andre lejere.

Tidsbegrænsningen vil derfor helt klart blive tilsidesat, og det er naturligvis lejeren der skal løfte bevisbyrden, det vil sige at der skal fremskaffes oplysninger om de aftalte vilkår for de andre lejere og lejens størrelse for de andre lejere i ejendommen. Når disse vilkår foreligger oplyst, skal boligretten herefter foretage en "samlet bedømmelse", og denne vil normalt falde ud til, at tidsbegrænsningen tilsidesættes, med mindre lejeren på en eller anden måde er kompensere for det byrdefulde vilkår, som tidsbegrænsningen er.

Østre Landsret har i 2006 behandlet en sådan sag, hvor landsretten endog fastslog, at tidsbegrænsningen var velbegrundet, men uanset dette blev tidsbegrænsningen tilsidesat. Det fremgår endvidere af dommen, at udlejeren heller ikke kunne undgå tilsidesættelse af tidsbegrænsningen ved at tilbyde lejeren, at nedsætte lejen med ca. 10%, og også at gøre dette med tilbagevirkende kraft, og tilbagebetale lejer en nedsættelse på 10% beregnet fra lejeaftalens indgåelse.

Dette afviste landsretten som utilstrækkeligt, fordi rimelighedsbedømmelsen naturligvis skulle finde sted på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Hvis udlejeren derimod i lejekontrakten havde indføjet et vilkår om, at lejen var nedsat med et beløb på ca. 10% i forhold til andre tilsvarende lejemål i ejendommen som følge af den aftalte tidsbegrænsning, ville dommen utvivlsomt have faldet ud til udlejers fordel.

Det skal i den forbindelse præciseres, at den økonomiske compensation i form af en lejenedsættelse bør opfylde det almindelige væsentlighedskrav, der er gældende i lejelovgivningen i forbindelse med regulering af leje, som ikke læn-

gere er nøjagtig på 10%, men efter en højesterets dom fra 2011 er præciseret til at være "10 – 15%".

En anden mulighed for compensation var måske at undlade opkrævning af depositum og forudbetalt leje, hvilket kan være en rimelig compensation, hvis de andre lejere i ejendommen har betalt i alt 6 måneders leje hertil.

---

Emnet for denne artikel er igen et eksempel på, at ved at være omhyggelig med formulering af vilkårene i en lejekontrakt kan mange problemer både undgås og helt løses ved en tilstrækkelig omhyggelig formulering af kontraktens vilkår.

Da netop en aftalt tidsbegrænsning sædvanligvis vil være af væsentlig betydning for udlejeren, at kunne regne med og disponere efter, og væsentlig betydning for lejeren, ligeledes at kunne disponere og tilrettelægge flytningen, bør der ikke kunne herske tvivl om, hvad årsagen og baggrunden for tidsbegrænsningen var.

Set fra udlejers side betyder dette, at denne ikke kan mistænkes for efterfølgende, hvis tidsbegrænsningen anfægtes, at fremkomme med flere forskellige eller skiftende forklaringer, som tilsidesættes, fordi disse aldrig er oplyst overfor lejeren og fordi flere eller skiftende forklaringer straks virker utroværdige.

Set fra lejerens side betyder de skriftligt formulerede begrundelser i lejekontrakten, at lejeren bestemt ikke kan løbe fra, at han har været bekendt med disse fra før lejeaftalens indgåelse. Derfor vil det komme lejeren til skade, hvis han venter med at anfægte tidsbegrænsningen til få uger eller få måneder før fraflytningstidspunktet.

En omhyggelig formulering af lejekontrakten på dette punkt er således både vigtig og ofte afgørende, dels for at undgå efterfølgende konflikter, og dels for at løse disse på bedste måde.