

Anne Louise Husen
& Tove Flygare

Lejemålets ophør og brugsrettens overgang

2. udgave



THOMSON REUTERS

Læs mere om udgivelsen på www.karnovgroup.dk

Indholdsfortegnelse

Forord	5
Indholdsfortegnelse	7
Indledning	13
Lovgrundlaget	13
Bolityper	16
Forskellige begreber	16
<i>Kapitel 1</i>	
Tidsbegrænsede lejeaftaler	17
Lovgrundlag	17
Tidsbegrænsning ctr. uopsigelsesperiode	20
Opsigelse i lejeperioden	21
Tidsbegrænsningens bortfald	25
Tidsbegrænsningens tilsidesættelse	27
Konsekvenser ved bortfald eller tilsidesættelse	43
<i>Kapitel 2</i>	
Opsigelse	45
Lejers opsigelse	45
Udlejers opsigelse	54
Frit opsigelige beboelseslejemål	55
Accessoriske enkeltværelser, LL § 82, litra a	57
Tofamilieshuse, LL § 82, litra b	61
Begrænset opsigelige beboelseslejemål	64
Udlejer ønsker selv at benytte boligen, LL § 83, stk. 1, litra a	65
Nedrivning eller ombygning, LL § 83, stk. 1, litra b	76
Funktionærbolig (vicevært), LL § 83, stk. 1, litra c	80
Arbejder- og funktionærbolig, LL § 83, stk. 1, litra d	88
Husordensovertrædelser, LL § 83, stk. 1, litra e og f	89
Nævnsbehandling af husordensovertrædelser, LL Kapitel XII A	91
Vægtige grunde i øvrigt, LL § 83, stk. 1, litra g	106
Opsigelse af loftsværelser	111

Indholdsfortegnelse

Landbrugsejendomme	111
Formkrav og indsigelse, boliger.	112
Lejers opsigelse	112
Udlejers opsigelse	112
Frit opsigelige erhvervslejemål.	117
Etablissementslejemål, EL § 61, stk. 1, nr. 1	117
Garager, stalde og lignende, EL § 61, stk. 1, nr. 2.	118
Begrænset opsigelige erhvervslejemål.	120
Udlejer ønsker selv at benytte det lejede, EL § 61, stk. 2, nr. 1	123
Nedrivning eller ombygning, EL § 61, stk. 2, nr. 2.	128
Husordensovertrædelser, EL § 61, stk. 2, nr. 3	135
Vægtige grunde, EL § 61, stk. 2, nr. 4	136
Formkrav og indsigelse, erhverv	137
Lejers opsigelse	137
Udlejers opsigelse	137
Erhvervsbeskyttede lejemål	139
Erstatning	147
Opsigelse efter EL § 14	155

Kapitel 3

Ophævelse.	161
Ophævelse af lejemål.	161
Hvad omfatter ophævelsen.	162
Hvem kan hæve.	162
Hvem skal der hæves overfor.	164
Påmindelser før ophævelse.	166
Frist for fraflytning	166
Formkrav	166
Ophævelsesgrundens bortfald	169
Ophævelsens efterfølgende bortfald	171
Lejers hæveadgang.	173
Forsinkelse – ophævelse før ikrafttræden	174
Faktiske mangler	176
Retlige mangler	180
Ophævelsens retsvirkninger	183
Ophævelsesadgangens bortfald ved passivitet	183
Udlejers hæveadgang.	184
Ophævelsens konsekvenser	185

Betalingsmisligholdelse	191
Leje eller anden pligtig pengeydelse	192
Leje	192
Andre ydelser, der efter loven er pligtig pengeydelse	194
Accessorier til leje eller anden pligtig pengeydelse	196
Ydelser, der ikke i loven er angivet som pligtig pengeydelse	197
Betaling – hvor, til hvem, hvordan	199
Modregning og tilbageholdelse	201
Betalingstiden	219
Hvornår kan der betales	219
Hvornår skal der betales	219
Hvornår er betaling sket	232
Påkravet	234
Formkrav	235
Påkravsgebyret	246
Påkravets afgivelse	252
Påkravets adressering	255
Påkravsfristen	259
Væsentlighed	261
Betaling før ophævelsen	281
Anvendelse i strid med aftalen	286
Lejer modsætter sig, at udlejer får adgang	294
Fraflytning i utide	299
Vanrøgt	307
Overlade brugen til andre	311
God skik og orden	320
Forbud mod besøgende i bestemte lokaler	324
Åben og i forsvarlig drift	326
Arbejdsmisligholdelse	331
Lejers fjernelse er påkrævet	333
 <i>Kapitel 4</i>	
Konkurs mv.	341
Udlejers konkurs	341
Konkursregulering ved opsigelse	343
Lejers konkurs	344
Konkursregulering	348

Indholdsfortegnelse

Kapitel 5

Lejeaftalens bortfald	351
-----------------------------	-----

Kapitel 6

Umiddelbare fogedforretninger	355
-------------------------------------	-----

Sagens behandling	374
-------------------------	-----

Kapitel 7

Fraflytning	381
-------------------	-----

Fremvisning af lejemålet	381
--------------------------------	-----

Fraflytningstidspunkt	382
-----------------------------	-----

Hvornår er der afleveret	383
--------------------------------	-----

Frigørelsestidspunktet	385
------------------------------	-----

Lejebetaling i opsigelsesperioden	385
---	-----

Lejebetaling i istandsættelsesperioden	390
--	-----

Flyttesyn	393
-----------------	-----

Indflytnings- og fraflytningsrapporter	397
--	-----

Udlejers reklamationsfrist	400
----------------------------------	-----

Istandsættelsespligt	410
----------------------------	-----

Gennemgang af ofte forekommende mangler	418
---	-----

El.	418
----------	-----

Sanitet	420
---------------	-----

Nøgler og låse	423
----------------------	-----

Ruder	423
-------------	-----

Hårde hvidevarer	425
------------------------	-----

Maling, hvidtning og tapetsering	426
--	-----

Indvendig vedligeholdelse påhviler udlejer	426
--	-----

Blandede lejemål og lejemål, der anvendes til erhverv	429
---	-----

Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer	429
--	-----

Almindeligt forekommende tvister	433
--	-----

Døre	433
------------	-----

Materialer	434
------------------	-----

Gulve	436
-------------	-----

Kontraktvilkår om nyistandsættelse	441
--	-----

Retableringspligt	450
-------------------------	-----

Ombygning uden tilladelse	450
---------------------------------	-----

Ombygning med tilladelse	451
--------------------------------	-----

Opbevaringspligt	453
------------------------	-----

Lejer	453
-------------	-----

Udlejer	454
Tvister	455
Boliglejemål	455
Erhvervslejemål	459
Voldgift	462
Lejemålets afregning	462
Varmeafregning	467
Gebyr for varmeaflysning	469
Boliger	469
Erhverv	470
Afregning af vand	470
Gebyr for ukontraktlig opsigelse	470
Digitale medier	474
 <i>Kapitel 8</i>	
Fremleje	479
Fremudlejning af boliger	481
Fremudlejning af en del af lejligheden	482
Fremudlejning af hele lejligheden	488
Lov 2010.632 – “stråmandsudlejning” og sikkerhedsstillelse	493
Fremudlejning af erhverv	495
 <i>Kapitel 9</i>	
Bytteret	497
Bytterettens udvikling	497
Hvem har ret til at bytte	501
Hvad kan der ikke byttes med	502
Hvornår kan udlejer modsætte sig byttet	503
Udlejer har sin bopæl og færre end 7 lejligheder	504
Lejer ikke beboet lejligheden i 3 år	504
Flere end 1 person pr. beboelsesrum	505
Rimelig grund til at modsætte sig byttet	506
Omgåelse	507
Genudlejning ikke fortsættelse	510
Ulovlig dusør eller betaling for forbedringer	513
Særlige vilkår i visse ejendomme	514

Indholdsfortegnelse

Kapitel 10

Lejers død, samlivsophævelse, generationsskifte mv.....	517
Lejers død m.v. – boliger	517
Husstandsmedlem, LL § 75, stk. 2.....	519
Lejer flytter på plejehjem eller lignende	525
Boliglejermål med erhverv.....	526
Lejers død m.v. – erhverv	527
Fremsættelse af krav i boliger og erhverv	530
Proklama	531
Ægtefællers samlivsophævelse	534
Ugiftes samlivsophævelse	536
Kravene i LL § 77 a	540
Husstandsbeholdningen	542
Ægtefællen forlades	556

Kapitel 11

Afståelsesret	559
Lovregler om afståelsesret.....	561
Før 1.1.1992.....	561
Fra 1.1.1992 til 1.1.2000.....	561
Fra 1.1.2000.....	562
Boliger	563
Lejebetaling for afståelse.....	564
Afståelsesret eller overdragelsesret.....	566
Udlejers muligheder for at modsætte sig en afståelse	567
Afståelse til juridiske personer	574
Genindtrædelsesret	580

Kapitel 12

Apotekerlovens § 30	583
Forkortelser	591
Paragrafregister	593
Domsregister	603
Stikordsregister	623