

Det følgende indeholder en gennemgang af lejelovens opsigelsesregler og den vigtigste praksis, der knytter sig hertil. Gennemgangen er opdelt således, at der først fokuseres på lovens regler om opsigelse fra lejers side og dernæst på udlejers (kraftigt begrænsede) opsigelsesadgang og de formkrav, der knytter sig hertil. Til sidst gennemgås mulighederne for og retsvirkningerne af at fravige de almindelige regler ved at indgå tidsbegrænsede aftaler og ved at aftale uopsigelighed i en kortere eller længere periode.

Andre opsigelsesregler, såsom § 58 i lov om byfornyelse og udvikling af byer og de tidligere gældende regler om særlig adgang til opsigelse af lejemål vedrørende landbrugsejendomme, omtales ikke i det følgende.²

11.2. Opsigelse fra lejers side

11.2.1. Lejers ret til at opsig

Lejer har som udgangspunkt ret til frit at opsig lejemålet med det gældende opsigelsesvarsel, hvilket også følger af lejelovens § 169, stk. 1. Eventuelle indskrænkninger heri kan dog være aftalt, jf. om tidsbegrænsede og uopsigelige aftaler nærmere nedenfor afsnit 11.5.

Herudover findes enkelte lovbestemte begrænsninger af lejers fri adgang til at opsig lejemål. Er lejeren gift, kan lejemålet i henhold til lejelovens § 169, stk. 2, ikke opsiges uden ægtefællens samtykke,³ hvis det drejer sig om opsigelse af familiens bolig eller af lokaler, hvorfra ægtefællerne sammen eller den anden ægtefælle alene driver virksomhed. Af henvisningen fra § 169, stk. 2, til lejelovens § 160, stk. 2-4, og disse bestemmelsers indirekte henvisning til ægtefællelovens § 8 følger, at en ægtefælle, der ikke har afgivet samtykke, kan få opsigelsen omstødt, hvis den, der opsiges over for, burde have indset, at opsigelsen var uberettiget. Nægter en ægtefælle uberettiget at afgive samtykke, kan skifteretten give tilladelsen, jf. lovens § 7.

Er flere fysiske eller juridiske personer på samme tid lejere i henhold til lejefortalen, kan én eller enkelte af disse ikke opsig lejemålet med virkning for alle. Her er tale om et interessentskabs- eller samejelignende

hvis hans opsigelsesvarsel er kortere end modpartens.

2. Om den tidligere gældende adgang til opsigelse efter landbrugsloven henvises til *Husen og Flygare*, 1. udg. (2003), s. 123-128, *Jens Evald* i TBB 2001.96-103, *Peter Mortensen* i *Christian Jørgensen m.fl.: i Jordlovgivning* (1997), s. 421-432, og *samme* i U 1995B.7-14. Se også TBB 2004.310 Ø.
3. Bestemmelsen vedrører kun de situationer, hvor ægtefællen ikke har status som (med)lejer i henhold til lejekontrakten. Her kræver opsigelse begge parter tilsagn.

forhold på lejerside, hvortil der må kræves enstemmighed, hvis en disposition skal have virkning i forhold til omverdenen.⁴

I forbindelse med samlivsophør m.v., hvor reglerne om ret til fortsættelse af lejemålet i lejelovens §§ 167 ikke gælder, f.eks. hvor samlevet medlem ugifte ikke har bestået i to år, kan den fraflyttende ikke afgive (del) opsigelse og dermed frigøre sig for sine forpligtelser i henhold til lejeaftalen.⁵ Kun såfremt udlejer accepterer, at en solidarisk medhæftende lejer⁶ udtræder, kan meddelelsen om fraflytning få betydning, men i så fald er der tale om en genforhandling af aftalen; ikke om opsigelse.

11.2.2. Tilbagekaldelse af en opsigelse

En opsigelse får – ligesom alle andre påbud – som hovedregel virkning i det øjeblik, den når frem til adressaten.⁷ Påbuddet lægger bånd på modtageren, når det er kommet frem, men opsigelse begrænser også den *opsigendes* ret.⁸ Vedkommende vil jo efter opsigelsens fremkomst til den anden part ikke kunne kræve, at lejeaftalen fortsætter efter opsigelsesvarslets udløb, idet han med sin opsigelse tillige afgiver et løfte om, at udlejers aftalemæssige forpligtelser kan ophøre.

En lejer, der fortryder sin opsigelse, kan derfor ikke senere tilbagekalde den, medmindre tilbagekaldelsen når frem til udlejer senest samtidigt med, at opsigelsen er kommet til udlejers kundskab, jf. princippet i aftalelovens § 7.⁹

Det kan ikke udelukkes, at en part kan ensidigt »tilbagekalde« sin opsigelse på et senere tidspunkt, men dette vil kun være korrekt, såfremt afgivelsen af opsigelsen er behæftet med en af de almindelige aftaleretligt anerkendte ugyldighedsgrunde.¹⁰

4. Se generelt om opsigelse af lejeforhold med flere lejere *Rohde* i TBB 2006.193 på s. 201.

5. Har en af parterne derimod retskrav på at kunne fortsætte lejemålet, jf. herom foran i kapitel 10.2.2, frigøres den anden på det tidspunkt, hvor meddelelse om samlivsophør når frem til udlejer, jf. f.eks. TBB 2011.620 Ø og U 1996.1259/2 Ø.

6. Se nærmere om hæftelse i forbindelse med fraflytning nedenfor i afsnit 12.5.1.

7. Se hertil f.eks. *Ussing: Aftaler*, s. 47 og 407.

8. Jf. således *Ussing: Aftaler*, s. 7, *Bryde Andersen: Grundlæggende aftaleret*, 4. udg., s. 162, og *Birk, Rohde og Stolt: Lejeloven*, s. 794 f.

9. Jf. f.eks. *Ussing: Aftaler*, 3. udg., s. 47. TBB 2021.50 V tillod ikke en lejer at fortryde en opsigelse. Se tillige TBB 2016.642 Ø, hvor en lejers opsigelse fremsendt ved e-mail ikke senere kunne tilbagekaldes, heller ikke selv om reglerne om elektronisk kommunikation ikke var gældende mellem parterne.

10. Problematikken har været fremme i fogedsagerne GD 1997/43 Ø og Fuldmægtigen 1995.154 V, hvor der ikke blev taget stilling til rigtigheden af ugyldighedsindsigelserne.

11.2.3. Længden af lejers opsigelsesvarsel

Efter lejelovens § 86, stk. 1, gælder følgende opsigelsesvarsler for lejere:

- En måned for lejemål omfattet af lejelovens § 170 nr. 1, dvs. for enkeltværelser beliggende i udlejers bolig (accessoriske enkeltværelser).
- Tre måneder for alle andre typer lejemål.

Opsigelsesvarslerne i § 175 er i præceptivitetsbestemmelsen i lejelovens § 181 kun gjort ufravigelige til skade for lejer for så vidt angår opsigelse fra *udlejers* side. Lejer kan derfor gyldigt¹¹ ved aftale have forpligtet sig til at skulle respektere såvel kortere som længere opsigelsesvarsler end lovens. Er intet aftalt om opsigelse fra lejers side, anvendes lovens frister til udfyldning af lejeaftalen.

11.2.4. Beregning af opsigelsesvarslet

Det tidspunkt, hvortil opsigelse skal afgives, kan ligesom opsigelsesvarslets længde være reguleret i lejeaftalen. Heller ikke her gælder nogen form for ufravigelighed vedrørende opsigelse fra *lejers* side. Således kan det frit aftales, at opsigelse kun kan ske til den 1. i en måned, til begyndelsen af et kvartal eller andet.

Er intet aftalt, gælder lejelovens § 175, stk. 1, som deklaratorisk regel. Opsigelse kan herefter ske (med en eller tre måneders varsel) »til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag«. Således er det ikke nødvendigvis den første i måneden, der opsiges til, og udlejere må af den grund ved genudlejning være opmærksomme på, at lejeaftalen med den kommende lejer ikke altid vil kunne starte den første i måneden.

Ordlyden af § 175, stk. 1, genfindes i 7., 8., 9. og 10. udg. af typeformular A (fra hhv. 1996, 2001, 2015 og 2022). Er en af disse formulærer anvendt, siger en lejer altså ikke op til den første i en måned, medmindre denne dag falder på en mandag, tirsdag, onsdag, torsdag eller fredag, som ikke efterfølges af helligdag. Er den første en søndag eller en lørdag, er der opsagt til den anden hhv. den tredje i den pågældende måned, og lejer er først forpligtet til at flytte kl. 12.00 den pågældende dag, jf. § 187, stk. 1. Forekommer der særlige helligdage omkring månedsskiftet, f.eks.

11. Et års uopsigelighed fra lejers side fandtes pga. manglende fremhævelse i typeformulærens § 11 ikke at være gyldigt vedtaget i den diskutale U 2006.1899 V. Dommens præjudikatværdi er for så vidt angår fremhævelse af byrdefulde vilkår i § 11 i typeformulæren efterfølgende reelt elimineret, jf. TBB 2010.489 Ø og TBB 2010.232 V.

påskan, vil fraflytning i det mest ekstraordinære tilfælde kunne udsættes helt frem til den 7. i måneden, nemlig hvor onsdag, den 1. april er dagen før skærtorsdag. Her har lejer afgivet opsigelse til dagen efter 2. påskedag, nemlig tirsdag, den 7.¹²

Der er således ikke forskel på det tidspunkt, hvortil opsigelse sker (datoen for lejeaftalens ophør), og den dag, hvor det lejede skal være fraflyttet (flyttedagen).

Det må formentlig som deklatorisk regel kunne forlanges, at lejer betaler leje indtil udløbet af lejeperioden, dvs. fraflytningdagen, som altså ikke i alle tilfælde er den første. En tilflyttende lejer må tilsvarende kun være forpligtet til at skulle betale leje fra og med den dato, hvor lejemålet stilles til hans disposition, jf. herved lejelovens § 10, stk. 2, 1. pkt.

Spørgsmålet om betaling var reguleret i tidligere gældende A-typeformularer. Ved anvendelse af 4. udg. (1975), 5. udg. (1979) og 6. udg. (1994) blev som udgangspunkt aftalt, at opsigelse skal ske til den første i en måned. I tilknytning hertil findes i de almindelige bestemmelser (formularernes § 14, stk. 2 og 3) regler om udskydelse af fraflytningdagen, hvis den første er en helligdag eller dagen før en. I forlængelse heraf er bestemt, at man som fraflytter skal betale leje for tiden indtil fraflytningdagen, og at man som tilflytter skal betale fra indflytningdagen. I 2. udg. (1967) og 3. udg. (1968) findes tilsvarende fortrykte klausuler, men her var det overladt til parterne selv at udfylde, til hvilket tidspunkt opsigelse kunne ske. I § 2 i de seneste fire udgaver af typeformularen er der kun i relation til fraflytningssituationen taget fuld højde for, at lejemålene kan slutte og starte på andre datoer end den første i en måned.¹³

Opsigelsesvarslet er 1 eller 3 måneder. Opsigelsen skal være *kommet frem* til udlejer på den dato, der ligger en eller tre måneder før den dato, der opsiges til – altså fraflytningdagen, således som den er defineret i § 86, stk. 1. Skal opsigelsen have virkning fra og med 1. oktober, er opsigelsen derfor fremkommet rettidigt, hvis den er nået frem til udlejer senest den 1. i den måned, der ligger en eller tre måneder tidligere, altså hhv. 1. september eller 1. juli.¹⁴

12. Jf. *Kallehauge og Blom*: I, s. 326.

13. Jf. *Husen og Flygare*, s. 383 f.

14. Jf. i samme retning *Ussing*: Obligationsretten alm. del., s. 422, og *Husen og Flygare*, s. 51 f., hvor det dog uden særlig begrundelse anføres, at opsigelsen skal være kommet frem den 1. »om morgenen«. *Birk, Stolt og Röhde*: Lejeloven, s. 855 f. anfører mere præcist med henvisning til reglen i lejelovens § 98, stk. 1, der angiver kl. 12.00 som det deklatoriske fraflytningstidspunkt, at opsigelsen skal være kommet frem inden middag.

11. Lejeaftalens ophør

Se hertil U 1940.1100 Ø, hvor lejer sendte en opsigelse 30. marts, som nåede frem til udlejer 1. april. Opsigelse, der skulle ske med 6 måneders varsel, blev anset for rettidigt fremkommet, således at den fik effekt fra oktober måned. I GD 1987/3 B anerkendtes derimod ikke på samme vis en opsigelse fremkommet den 1. i en måned. Her indeholdt lejekontrakten imidlertid en formulering om, at lejemålet skulle opsiges »til fraflytning med *udgangen* af en måned«. [Fremhævet her].

Opsigelsens fremkomst på den første i en måned er dog som udgangspunkt kun rettidig *under forudsætning af*, at den første er en hverdag. Om hvilket tidspunkt på dagen, en opsigelse skal være kommet frem, gælder – især hvis der kan kommunikeres elektronisk – næppe længere en regel om, at fremkomsten skal have fundet sted inden almindelig kontortids ophør. Er den første en lørdag¹⁵ eller en helligdag, skal opsigelsen være kommet frem på den sidste hverdag før lørdagen/helligdagen.¹⁶

Opsigelse af lejemålet til ethvert andet tidspunkt end månedens begyndelse, f.eks. til den 15. i en måned, kan være hjemlet i den pågældende lejeaftale. I så fald må opsigelse efter tilsvarende principper som netop beskrevet være kommet frem en dag, der ligger en eller tre måneder før den fraflytningsdag, der kan opsiges til. Dette må også gælde, hvor det er aftalt, at der skal opsiges til den første hverdag, der ikke er dagen før en helligdag. Sker opsigelse i sådanne tilfælde f.eks. til mandag, den 3. september, skal opsigelsen blot være kommet frem til udlejer senest den 3. i den måned, der ligger en hhv. tre måneder før.

Opsiger lejereren med forkert varsel eller til et forkert tidspunkt, betragtes erklæringen ikke som ugyldig, men som en opsigelse til det tidspunkt, der tidligst kan opsiges til.

I TBB 2012.179 Ø havde lejerne sagt op ved brug af e-mail den 30. marts. Endvidere blev en skriftlig og underskrevet opsigelse afleveret til udlejer den 2. april. Da parterne imidlertid ikke efter de dagældende regler havde aftalt anvendelse af elektronisk kommunikation, blev lejemålet betragtet som opsagt pr. 1. august og ikke pr. 1. juli. En opsigelse afgivet 29. september 1945 til april flyttedag 1946 blev i U 1946.1028 Ø en betragtet som en opsigelse, der kunne tillægges virkning fra oktober flyttedag 1946, idet opsigelsesvarslet var et år.

15. Hvis udlejer er en privatperson, der ikke har almindelig kontortid og administrerer ejendommen fra sin privatadresse, vil fremkomst på en lørdag efter omstændighederne kunne være rettidig, især hvis der kan anvendes elektronisk kommunikation.

16. Jf. herved *Kaarsberg og Gotzsche: Lejelovene*, s. 27.

Udlejer kan implicit eller eksplicit have accepteret, at opsigelse sker med virkning fra et tidligere tidspunkt end det, der retligt korrekt kan opsiges til.

Hvorledes der skal forholdes, hvis lejeren flytter før opsigelsesvarslets udløb, er behandlet nedenfor i afsnit 11.2.6.1.

En opsigelse er kommet frem, når den er afleveret til udlejer eller en repræsentant for udlejer, der efter almindelige fuldmagtsregler er bemyndiget til at modtage opsigelser. Opsigelsens fremkomst til f.eks. en ejendomsfunktionær/vicevært *kan* derfor være tilstrækkelig, men vil ikke være det i alle tilfælde.

11.2.5. Formkrav til opsigelse fra lejer

Efter loven gælder ingen formkrav for opsigelse fra lejers side. Sådanne kan imidlertid gyldigt være aftalt. I den nuværende lejekontraktformular A, 10. udg. (2022) er det i modsætning til tidligere udgaver af den autoriserede blanket ikke længere (med fremhævet skrift) foreskrevet, at opsigelse af en lejeaftale om beboelsesrum skal være skriftlig fra begge parter side. Et aftalt skriftlighedskrav har dog hovedsagelig kun betydning for opsigelse fra lejers side, idet lejelovens § 176 foreskriver skriftlighed som en gyldighedsbetingelse i forbindelse med udlejers opsigelse af langt de fleste typer lejemål (opsigelser efter §§ 170, nr. 2 og 3, og 171).

Om en mundtlig, men bevisfast opsigelse af lejemål fra lejers side vil blive betraget som en nullitet, hvor der er aftalt et skriftlighedskrav svarende til bestemmelsen i den autoriserede typeformular, er usikkert. Aftalen om skriftlighed må primært være indgået i den hensigt, at der sikres bevis for afgivelsen. Hvis afgivelsen af opsigelse er bevist på anden måde, vil et aftalt skriftlighedskrav næppe altid blive fortolket så strengt, at lejemålet ikke betragtes som opsagt, jf. herved TBB 2016.642 Ø om en opsigelse pr. mail, hvor der ikke var mulighed for at kommunikere elektronisk. Sagen omhandlede en lejer, der lang tid efter afgivelse af sin opsigelse forsøgte at få den erklæret uden retsvirkning. Se dog tillige TBB 2012.179 Ø, der vel udtrykker det modsatte. Lejerne, der i kontrakten havde accepteret, at opsigelse skulle ske skriftligt, fremsendte den 30. marts til udlejer en mail, hvori de opsagde deres lejemål. Endvidere afleverede de den 2. april en skriftlig opsigelse. Udlejer bestred, at opsigelsen afgivet på mail havde retsvirkning og anså sig for berettiget til lejebetaling også for juli måned. Da der ikke var aftalt anvendelse af digital kommunikation mellem parterne efter den dagældende regel i lejeloven, kunne opsigelsen pr. e-mail efter landsrettens opfattelse ikke tillægges retlig betydning.

11.2.6. Betaling af leje i opsigelsesperioden

Lejers pligt til at betale leje gælder som udgangspunkt for hele opsigelsesperioden. Dette er en selvfølge, hvor lejeren anvender det lejede, indtil lejemålets ophør. Imidlertid ønsker lejere tit at fraflytte kortere eller længere tid *før* udløbet af det gældende opsigelsesvarsel. Ved at stille lejemålet til udlejers disposition før opsigelsesvarslets udløb, undgår lejer som udgangspunkt ikke at skulle betale leje for resten af lejeperioden. Imidlertid vil lejers betalingspligt blive reduceret i det omfang udlejer kan og skal genudleje lokalerne før det formelle udløb af den hidtidige lejefortale, hvilket der redegøres for i det følgende afsnit.

Efter lejelovens § 58, stk. 5, er lejeren kun forpligtet til at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør, dvs. indtil fraflytningdagen, der som nævnt kan være den første hverdag i måneden, der ikke er dagen før en helligdag, jf. lejelovens § 175, stk. 1, og altså ikke nødvendigvis den første i måneden.

Som behandlet nedenfor i kapitel 12.4 kan det aftales, at lejer af hensyn til muligheden for at udføre istandsættelsesarbejder skal fraflytte lejemålet *før* kontraktudløb. Derimod er det tvivlsomt, om det pga. den ufravigelige regel lejelovens § 58, stk. 5, er gyldigt at aftale, at lejer skal betale leje i en istandsættelsesperiode, der ligger *efter* det tidspunkt, hvortil lejemålet var opsagt.

Lejer kan tillige, såfremt han har handlet ansvarspådragende, efter omstændighederne blive pålagt at betale erstatning svarende til udlejers lejetab efter udløbet af opsigelsesfristen, f.eks. hvis lejer ikke flytter til den dato, hvortil han har opsagt lejemålet.¹⁷ Vedrørende udlejers driftstab som følge af udførelse af istandsættelsesarbejder som følge af lejers misligholdelse henvises tillige til kapitel 12.4.

Har lejer i forbindelse med lejekontraktens indgåelse betalt op til tre måneders forudbetalt leje, jf. lejelovens § 59, stk. 3, kan sådan forudbetaling berettige lejeren til helt eller delvist at undlade at betale leje i opsigelsesperioden, da forudbetalt leje kan »bos op«.¹⁸

11.2.6.1. *Fraflytning før udløbet af opsigelsesvarslet og opsigelse før indflytning*

Fraflytning før udløbet af opsigelsesvarslet eller undladelse af at flytte ind i et lejemål er ret beset misligholdelse fra lejers side, jf. herved lejelovens § 182, stk. 1, nr. 4, der slår fast, at det kan være misligholdelse,

17. Jf. f.eks. TBB 2003.339 V.

18. Jf. *Krag Jespersen* i Festskrift 1996, s. 115 f., og foran kapitel 5.3.

der berettiger til ophævelse, såfremt lejeren uden aftale med udlejer fraflytter det lejede i utide. Udlejer vil dog i disse situationer, hvor lejers fraflytning er nært forestående, næppe skride til ophævelse af lejemålet. I stedet vil han typisk i stedet kræve erstatning for det tab, han lider ved lejers for tidlige fraflytning, der har karakter af annullation af kontrakten.¹⁹

Som ved alle andre erstatningsopgør har udlejer en tabsbegrænsningspligt,²⁰ hvilket også er kommet til udtryk i reglen i § 175, stk. 3, 2. pkt. Her foreskrives, at det, udlejer indvinder *eller burde have* indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav på lejebetaling hos den fraflyttende. Især på grund af det her fremhævede led i § 175, stk. 3, er udlejer pålagt en pligt til at sørge for genudlejning af lejemålet hurtigst muligt.²¹

Hvornår udlejer har opfyldt dette krav, afhænger af en række forskellige omstændigheder. *Kallehaug og Blom*²² har generelt udtrykt situationen således: »Udlejer skal søge at varetage lejerens interesser ved at gennemføre tabsbegrænsende foranstaltninger, forudsat de ikke er uforenelige med rimelig varetagelse af udlejers egne interesser.« Retspraksis på området kan naturligvis give en mere konkret antydning af, hvad der nærmere er udlejers pligt i henseende til genudlejning, men entydig kan retsstillingen langt fra siges at være, jf. de følgende afsnit.

Derimod er det rimeligt entydigt, hvad der gælder i situationen, hvor lejer opsiges lejemålet, før han har fået overladt brugsretten til det lejede. Se hertil GD 2011/48 V, hvor lejer blev pålagt at betale lejen i hele opsigelsesperioden, tilsvarende TBB 2009.185 B, hvor der tillige var indgået en udtrykkelig aftale herom samt om et erhvervslejemål GD 2013/41 Ø. Også i disse tilfælde kan udlejer dog efter omstændighederne blive pålagt at fralægge sig den leje, der kunne have været indvundet ved genudlejning før opsigelsesvarslets udløb. Opsigelse før indflytning er desuden behandlet hos *Husen og Flygare*, s. 48-51.

19. Se om begrebet annullation nærmere *Bryde Andersen: Lærebog i obligationsret I*, s. 270 og 284, og *Iversen: Obligationsret, 1. del*, s. 45 f. Af sidstnævnte betegnes annullation som »den adgang, som en part efter omstændighederne har til mod betaling af erstatning af den anden parts opfyldelsesinteresse at bringe de gensidige krav på naturalopfyldelse til ophør«. Se tillige *Edlund* i *Erhvervsretligt Tidsskrift* 2006.301.

20. Ordet tabsbegrænsningspligt er strengt taget misvisende, da det blot skal udtrykke, at en erstatningsberettiget ikke får tilkendt erstatning for tab, den pågældende burde have undgået, jf. *Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktsforhold*, s. 148 f.

21. Udlejers genudlejningspligt ved lejemåls ophør er behandlet af *Frost* i TBB 2010.114 og *Roug og A.L. Husen* i TBB 2021.664.

22. Kommentar til lejelovene I, s. 329.

11. Lejefortalens ophør

11.2.6.2. Udlejers genudlejning, hvor lejer flytter før udløbet af opsigelsesvarslet

Der påhviler ikke udlejer pligt til rent faktisk at genudleje. Er det lejede f.eks. en ejerlejlighed eller en villa, bestemmer udlejer naturligvis suverænt, om lejemålet fremover skal anvendes af ham selv, sælges eller udlejes på ny. I relation til lejers pligt til at betale leje i hele opsigelsesperioden kan forholdet dog meget vel være anderledes, da det efter omstændighederne kan være mest relevant at vælge det standpunkt, at udlejer også i denne situation burde have indvundet lejeindtægt ved genudlejning, hvilket så skal fragå i kravet mod lejeren.

Dette blev dog ikke tilfældet i U 1978.376 V, hvor lejligheden umiddelbart efter afgivelse af opsigelse sidst i juni stilledes til udlejers disposition og i hvert fald kunne have været genudlejet pr. 1. september. Udlejer valgte imidlertid at sælge lejligheden. Da det af landsretten fandtes tvivlsomt, om lejligheden kunne have været solgt med overtagelsesdag før 1. oktober, skulle den opsigende lejer betale leje indtil denne dato.

Retsstillingen vedrørende salg må herefter være den, at udlejer måske vil blive givet lidt længere tid, hvor lejligheden ønskes solgt, end i genudlejningssituationen. Derimod kan det ikke konkluderes, at udlejer i disse tilfælde altid har krav på leje i *hele* opsigelsesperioden. Løsningen beror på en samlet afvejning af de konkrete omstændigheder.

Udlejer kan også frit bestemme, om der skal udføres moderniseringsarbejder i den tomme lejlighed, således at det ikke er muligt at genudleje den i opsigelsesperioden.

Her findes afgørelsen U 1976.614 Ø, hvor landsretten uden nærmere begrundelse ikke lod det komme udlejer til skade, at han først havde undersøgt mulighederne for at omdanne lejemålet til klubværelser for derefter at vælge at lade lejligheden modernisere, således at genudlejning ikke kunne ske før efter udløbet af opsigelsesvarslet.

På baggrund af den beskedne praksis på området kan det ikke entydigt konkluderes, at udlejer i alle tilfælde vil være berettiget til at afkræve den fraflyttende lejer leje i hele opsigelsesperioden, hvis lejligheden ønskes moderniseret inden genudlejning. Også her må forventes foretaget en konkret afvejning fra sag til sag. I den forbindelse må det indgå i overvejelserne, at man ved udførelse af forbedringer af omkostningsbestemte lejemål normalt accepterer, at lejetabet i istandsættelsesperioden indregnes i det udgiftsgrundlag, der danner grundlag for beregning af

forbedringsforhøjelsen.²³ Er dette tilfældet, kan den fraflyttende lejer ikke med rimelighed afkræves lejebetaling i istandsættelsesperioden.

Når der er indgået bindende lejeaftale med en ny lejer – hvilket efter omstændighederne kan være sket, *inden* der foreligger en lejekontrakt underskrevet af begge parter – bortfalder den fraflyttende lejers pligt til at betale leje fra det tidspunkt, hvor den ny lejeaftale er aftalt til at skulle begynde. Dette gælder også, selv om den ny lejer ikke tiltræder lejemålet.

Se således TBB 1998.86 Ø, hvor lejekontrakt var underskrevet af begge parter, men hvor den ny lejer ikke indbetalte depositum og første måneds leje m.v., hvorfor lejligheden måtte genudlejes på ny.²⁴

11.2.6.3. Særligt om markedsføring af ledige lejemål (passende bestræbelser på genudlejning)

Pga. princippet om tabsbegrænsning udtrykt i lejelovens § 175, stk. 3, er det ofte nødvendigt at tage stilling til, om udlejer har udfoldet passende bestræbelser for at sikre genudlejning af det opsagte lejemål til det tidligst mulige tidspunkt. I bekræftende fald kan han oppebære en lejeindtægt fra den fraflyttende lejer indtil begyndelsestidspunktet for det nye lejemål. Hvis ikke, kan fraflytter alene afkræves lejebetaling for en skønsmæssigt fastsat kortere periode.

Generelt beskrevet skal udlejer udvise loyalitet over for den fraflyttende og tage rimelige og sædvanlige skridt til at genudleje lejemålet hurtigst muligt.²⁵ Hvorledes dette skal praktiseres, kan udledes af praksis:

Sagen TBB 2011.717/3 V er meget illustrerende: Lejeren opsagde den 27. november sit lejemål og oplyste, at hun fraflyttede, så lejemålet kunne genudlejes pr. 15. januar. Ejendommens administrator, der hver måned genudlejede en del boliger, optog lejligheden på sin interne liste over lejemål til genudlejning. Proceduren var tilrettelagt således, at man alene annoncerede ganske få ledige boliger på administratorens hjemmeside, og at interesserede skulle sende en generel ansøgning, der indeholdt oplysninger om ansøgerens ønsker, hvilke så blev matchet med de ledige lejemål fra administratorens interne liste. Det pågældende lejemål blev først annonceret som ledigt på hjemmesiden den 8. januar og på Boligportalen den 12. januar. Den 22. januar fremvistes lejligheden

23. Jf. *Dons og Kier*, s. 247.

24. Se tillige *Birk, Rohde og Stolt*: Lejeloven, s. 858.

25. Udlejer bør derfor kunne dokumentere, at han har bestræbt sig på at udleje til det tidligst mulige begyndelsestidspunkt, hvad der ikke lykkedes i TBB 2020.689 V. Se tillige *Birk, Rohde og Stolt*: Lejeloven, s. 858.

11. Lejeaftalens ophør

til en række interesserede. Der forhandlede med en potentiel lejer, men vedkommende valgte at springe fra. Derefter blev der den 5. februar indgået kontrakt med en anden person med virkning fra 1. marts. Det skønnedes, at der her var udfoldet passende genudlejningsbestræbelser. Lejeren var derfor forpligtet til at betale leje i hele opsigelsesperioden.

Herudover kan henvises til U 1983.167 V. Her havde annoncering ikke fundet sted. Alligevel fandtes der at være udfoldet passende bestræbelser ved, at udlejer forgæves havde forhandlet med to interesserede, hvorefter det i overensstemmelse med udlejerens sædvanlige praksis var blevet overladt til kommunen at anvise lejere. Henvendelse til personer optegnet på venteliste ansås for at udgøre passende bestræbelser i GD 1995/9 B, hvor genudlejning skete med virkning en måned før opsigelsesfristens udløb. Vedrørende annoncering anerkendtes i U 1994.777 V, at indrykning af 6 annoncer over ca. 2 måneder var tilstrækkeligt, mens udlejer i GD 2000/39 Ø kunne nøjes med at avertere tre gange på to måneder.

Vedrørende den fraflyttende lejers mulighed for at indstille en ny lejer i sit sted er praksis rimelig klar. Udlejer har – medmindre det modsatte undtagelsesvis er vedtaget mellem parterne i lejeaftalen – *ikke* pligt til at genudleje til en ny lejer anvist af den fraflyttende, men kan selv bestemme, hvem han vil indgå ny lejeaftale med.

U 1994.777 V illustrerer denne situation. Det fandtes at være berettiget, at udlejer ikke udlejede til to kvinder, der efter kontakt med den fraflyttende medio marts 1992 havde henvendt sig til udlejer og tilkendegivet at være interesseret i at leje lejligheden. Udlejer oplyste, at han pga. dårlige erfaringer med bofællesskaber alene var interesseret i at udleje lejligheden som familiebolig, men dette lykkedes ikke trods avertering i dagspressen. Lejligheden blev først genudlejet pr. 1. januar 1993, og den fraflyttende lejer kunne afkræves lejebetaling for hele opsigelsesperioden (marts, april og maj 1992).

I GD 2000/39 Ø fik det på samme måde ikke konsekvenser for udlejers krav, at han havde undladt at følge op på muligheden for udlejning til to potentielle lejere, som den fraflyttende bragte i forslag.

Afgørelsen TBB 2007.601 B er næppe udtryk for et afvigende standpunkt, da lejer her havde bragt fire forskellige personer i forslag. Udlejernes anbringende om, at det ikke havde været muligt at udleje i opsigelsesperioden, vandt ikke gehør, da udlejerne ikke havde forsøgt at kontakte nogle af de pågældende.

En særlig problemstilling opstår, hvor udlejer vel genudlejer forholdsvist hurtigt efter modtagelsen af opsigelsen fra lejer, men således at

starttidspunktet for genudlejningen aftales til at skulle være datoen for opsigelsesvarslets udløb. Herved prioriterer udlejer hensynet til den ny lejer, som udlejer ønsker at indgå lejeaftale med, og som jo også kan være bundet af et langt opsigelsesvarsel, højere end hensynet til den fraflyttende. En privat udlejer kan frit bestemme, hvem han vil udleje til.

Derfor vil det næppe have betydning for hans ret til at kræve leje af den hidtidige lejer i opsigelsesperioden, såfremt det passende sagligt kan godtgøres, at genudlejningstidspunktet er fastlagt sent i opsigelsesperioden af hensyn til den ny lejer, som udlejer ønsker at udleje til. Synspunktet er accepteret i praksis i GD 2011/31 V.

11.2.6.4. Gebyr for »straksudlejning«

Hvor en lejer fraflytter før udløbet af opsigelsesvarslet og overlader lejemålet til udlejers disposition, sker der som omtalt ovenfor i afsnit 11.2.6.1 en form for misligholdelse (annulatio) fra lejers side. Alle udgifter, udlejer påføres derved, kan kræves erstattet hos lejeren,²⁶ der så til gengæld måske vil kunne få reduceret sin lejebetaling i opsigelsesperioden, såfremt lejemålet genudlejes hurtigt, eller hvis udlejer ikke udfolder passende genudlejningsbestræbelser.

I en lang periode (fra Højesterets afsigelse af en dom i 1970 (U 1971.3 H) indtil 2003) var det almindeligt anerkendt, at udlejer ud over betaling af leje i hele eller en del af opsigelsesperioden kunne afkræve lejer et (mindre) beløb til gengæld for at godkende opsigelse før tiden uden at skulle føre tabsbevis. Retstilstanden er med ordene i højesteretsdommen U 2003.2066 H ændret til følgende:

»Efter lejelovens § 86, stk. 3, 1. pkt., [nu § 175, stk. 3, 1. pkt.] skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede, hvis lejeren efter opsigelse er flyttet inden opsigelsesvarslets udløb. I udlejerens krav over for lejeren skal efter 2. pkt. fragås, hvad han indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning. Ved sædvanlig tilrettelæggelse af udlejning og administration kan sådanne bestræbelser på genudlejning ikke antages at medføre ekstra omkostninger, herunder interne omkostninger ved merarbejde. Kun hvis det dokumenteres, at der i det konkrete tilfælde er påført udlejeren sådanne ekstra omkostninger, kan han fradrage dem ved opgørelsen af det, han indvinder. § 86, stk. 3, 1. pkt., indeholder således ikke hjemmel til at fradrage omkostninger med et standardbeløb.«

Citatet fra dommen efterfølges af en udtalelse om, at det samme gælder, selv om parterne på forhånd har indgået en klar aftale om betaling af

26. Jf. *Torsten Iversen*: Erstatningsberegning i kontraktsforhold, s. 617 f.