

Hans Henrik Edlund
Niels Grubbe

Boliglejeret

4. udgave

|||| KARNOV
GROUP

Hans Henrik Edlund & Niels Grubbe
Boliglejeret
4. udgave/1. oplag
© Karnov Group Denmark A/S, København 2022

ISBN 978-87-619-4366-8

Omslag: Axel Surland, Frederiksværk
Sats: Integra, Indien
Tryk: Sowa Sp. z.o.o, Polen

Denne bog er beskyttet i medfør af gældende dansk lov om ophavsret.
Kopiering må kun ske i overensstemmelse med loven. Det betyder f.eks., at
kopiering til undervisningsbrug kun må ske efter aftale med Copydan Tekst og Node.
Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Forord til Boligret, 4. udg.	5
1. Lejelovgivningen og dens anvendelsesområde	23
1.1. Lejebegrebet	23
1.1.1. Lån til brug	23
1.1.2. Lån mod vederlag	23
1.1.3. Varighed	25
1.1.4. Brugsforhold med væsentlige ejermomenter	26
1.1.5. Leasing	28
1.1.6. Sammensatte og atypiske kontraktforhold	30
1.1.7. Fremleje	33
1.2. Lokalteter og anvendelse	34
1.2.1. Hus eller rum	34
1.2.2. Beboelseslejlighed og enkeltværelse	36
1.2.3. Anvendelse til beboelse	37
1.2.4. Sammenkoblede enheder	43
1.3. Lejelovgivningens opdeling	48
1.3.1. Lejelovent	48
1.3.2. Almenlejelovent	49
1.3.3. Erhvervslejelovent	49
1.4. Ejendomsbegrebet	49
1.4.1. Det almindelige ejendomsbegreb	49
1.4.2. Det udvidede ejendomsbegreb i lejelovent	50
1.4.2.1. Ejendomme i driftsfællesskab	51
1.4.2.2. Ejerlejligheder i en restejendom	56
1.4.2.3. Fremlejede lejligheder	56
1.5. Statusændring	57
1.5.1. Grundlaget for statusændring	57
1.5.2. Retsvirkning af statusændring	59
1.5.3. Tidspunktet for statusændring	61
2. Lejedaftalen	63
2.1. Indgåelse	63
2.1.1. Almindelige aftaleretlige regler	63

2.1.2.	Skriftlighed	66
2.1.3.	Formkrav og autorisation af standardkontrakter . . .	68
2.2.	Lejlovsvilkår og fravigelse	77
2.2.1.	Udfyldning og fortolkning af aftalen og krav til fravigende aftaler	77
2.2.2.	Udtrykkelig fravigelse af loven.	78
2.2.3.	Fremhævelse af fravigelse til forringelse for lejerens	80
2.2.4.	Oplysninger ved fravigelse	83
2.3.	Ufravigelige regler	84
2.3.1.	Aftalefrihed.	84
2.3.2.	Lovbestemmelser om ufravigelighed	85
2.3.3.	Ufravigelighed ved fortolkning efter indhold.	86
2.3.4.	Retsvirkning af ufravigelighed	88
2.4.	Ugyldighed	90
2.4.1.	Aftalelovens § 36	90
2.4.2.	Aftalelovens § 38 c	92
2.5.	Dusør	92
2.5.1.	Anvendelsesområde	92
2.5.2.	Former for dusør	93
2.5.2.1.	Vederlag	93
2.5.2.2.	Anden retshandel.	96
2.5.2.3.	Undtagelse for afståelse af forretning.	98
2.5.2.4.	Retsvirkning og sanktion	98
2.5.3.	Udlejers tilbud om en ydelse til lejer (lejlovens § 16)	98
3.	Udlejers ydelse	101
3.1.	Udlejers forpligtelser ved lejemålets start og i lejeperioden	101
3.1.1.	Ved lejemålets start	101
3.1.1.1.	Forsinkelse fra udlejers side.	101
3.1.1.2.	Lejemålets faktiske stand ved indflytning	102
3.1.1.3.	Indflytningsrapport	103
3.1.1.4.	Retlige mangler ved indflytningen.	104
3.1.1.5.	Lejers reklamationsfrist vedrørende mangler	106
3.1.2.	Mangler ved det lejede, der opstår i lejeperioden . . .	107
3.1.2.1.	Efterfølgende retlige mangler	108

3.2.	Udlejers vedligeholdelsespligt	109
3.2.1.	Pligten til udvendig vedligeholdelse og renholdelse	109
3.2.1.1.	Afgrænsning af vedligeholdelse i forhold til forbedringer.	111
3.2.1.2.	Afgrænsning mellem udlejers og lejers pligter.	111
3.2.1.3.	Lejers muligheder, hvis udlejer forsømmer sine pligter	112
3.2.2.	Hensættelser på »udvendige« vedligeholdelseskonti	113
3.2.2.1.	Uregulerede lejemål.	113
3.2.2.2.	»Udvendige« vedligeholdelseskonti i regulerede lejemål	113
3.2.3.	Udlejers pligt til indvendig vedligeholdelse	114
3.2.3.1.	Konto for indvendig vedligeholdelse.	116
3.2.3.2.	Hensættelsesbeløb og regnskab for hensættelser på indvendig vedligeholdelseskonto	116
3.2.3.3.	Lejers krav på udførelse af indvendige vedligeholdelsesarbejder	118
3.2.3.4.	Udførelse af indvendige vedligeholdelsesarbejder	119
3.2.3.5.	Kontoen ved lejemålets ophør og ved salg af ejendommen.	120
3.3.	Udlejers pligt til at sikre god orden.	121
4.	Lejers brug af det lejede	125
4.1.	Anvendelsesformål.	125
4.2.	Personlig brug	127
4.2.1.	Husstand	127
4.2.1.1.	Indledende om husstandsbegrebet	127
4.2.1.2.	Afgrænsning i forhold til gæster	128
4.2.1.3.	Afgrænsning i forhold til delvis fremleje.	128
4.2.1.4.	Afsluttende om husstandsbegrebet	129
4.2.2.	Delvis fremleje	132
4.2.2.1.	Grundbetingelser for delvis fremleje.	132
4.2.2.2.	Reglerne om beboermaksimum.	135
4.3.	Lejers pligt til at benytte det lejede (midlertidigt fravær)	135
4.3.1.	Udlån af hele lejemålet.	136

4.3.2.	Fremleje af hele lejemålet	136
4.3.2.1.	Krav til lejemålets og ejendommens karakter	137
4.3.2.2.	Fremlejemålets varighed	137
4.3.2.3.	Årsagen til lejers fravær	138
4.3.2.4.	Antallet af personer og beboermaksimumreglerne	139
4.3.2.5.	Udlejers rimelige grunde til at modsætte sig fremleje	139
4.4.	Generelt om retsvirkningerne af fremleje	140
4.5.	Husorden	141
4.5.1.	Lejers ansvar for andre end sig selv	142
4.5.2.	Husordenens indhold	142
4.5.3.	Forholdet mellem husorden og kontraktbestemmelser	145
4.6.	Lejers pligt til at behandle det lejede forsvarligt	146
4.6.1.	Forsvarlig behandling	147
4.6.1.1.	Renholdelse og pligt til at anmelde skader	147
4.6.1.2.	Lejers ansvar for skader	150
4.6.1.3.	Afgrænsning af skader, som lejer er ansvarlig for	152
4.7.	Lejers vedligeholdelsespligt	155
4.7.1.	Låse og nøgler	155
4.7.2.	Aftaler, der udvider lejers pligt efter § 112, stk. 3	155
4.7.3.	Den indvendige vedligeholdelsespligt	157
4.7.4.	Ældre aftaler om nystandsættelse ved fraflytning	158
4.7.5.	Andre aftaler om lejers overtagelse af vedligeholdelsespligter	160
4.8.	Lejers ret til at foretage installationer, montere antenner m.v.	161
4.8.1.	Lejers ret til at foretage installationer	162
4.8.2.	Lejers ret til at opsætte antenner	166
5.	Betalinger i lejeforhold	169
5.1.	Betalingssted	169
5.1.1.	Udlejer anviser betalingssted	169
5.1.2.	Pengeinstitutreglen	171
5.1.3.	Forsendelsesrisiko	171
5.1.4.	Modregning	172
5.2.	Forfaldsdag for lejebetaling	173

5.3. Forudbetalt leje	174
5.4. Depositum og anden sikkerhed	175
5.4.1. Garantistillelse	177
5.4.2. Anvendelse af deposita	178
5.5. Regulering af depositum og forudbetalt leje.	179
5.5.1. Regulering af deposita i lejeaftaler indgået den 1. juli 1994 eller senere	179
5.5.2. Regulering af deposita i lejeaftaler indgået før den 1. juli 1994	181
5.5.3. Regulering af forudbetalt leje.	182
5.6. Andre former for indskud m.v. fra lejer	182
6. Lejefastsættelse og -ændring	185
6.1. Indledning	185
6.1.1. Centrale problemstillinger	185
6.1.2. Hovedstrukturen i lovreguleringen.	187
6.1.2.1. Grundreglerne	187
6.1.2.2. Omkostningsbestemt leje.	188
6.1.2.3. Regelforenkling for ejendomme med få lejemål ("småhuse")	189
6.1.2.4. Incitament til nyopførelse og modernisering	189
6.2. Aftalt leje og lejeændring.	190
6.2.1. Lejefastsættelse ved lejeforholdets påbegyndelse. . .	190
6.2.1.1. Lejelovents almindelige regel	190
6.2.1.2. Lejemål med omkostningsbestemt leje. . .	191
6.2.1.2.1. Hovedreglen	191
6.2.1.2.2. Gennemgribende forbedrede lejemål	194
6.2.1.2.3. Mere byrdefulde vilkår	198
6.2.2. Aftale om fremtidig lejeregulering	203
6.2.3. Aftale om afkald på lejeforhøjelse efter loven	206
6.2.4. Aftale om betaling af beløb ud over lejen	211
6.3. Lejeværdi	214
6.3.1. Funktion	214
6.3.2. Sammenligning	216
6.3.2.1. Almindeligt gældende leje	216
6.3.2.1.1. Hovedreglen	216
6.3.2.1.2. Bortset fra visse forbedringer. . .	220
6.3.2.2. Væsentlig fravigelse og rimelig leje	221
6.3.2.3. Bevis	223

6.3.3.	Forhøjelse	234
6.3.3.1.	Interval	234
6.3.3.2.	Uopsigelighed og varsel	235
6.3.3.3.	Varsling	236
6.3.3.3.1.	Kravet	236
6.3.3.3.2.	Indsigelse	239
6.3.3.4.	Opkrævning	241
6.3.4.	Nedsættelse	244
6.3.4.1.	Misforholdsleje	244
6.3.4.2.	Sag skal indbringes inden 1 år	245
6.3.4.3.	Tilbagebetaling	248
6.4.	Skatter og afgifter	249
6.4.1.	Funktion	249
6.4.2.	Relevante skatter og afgifter	249
6.4.3.	Opgørelse og fordeling	254
6.4.4.	Forhøjelse	257
6.4.4.1.	Uopsigelighed og varsel	257
6.4.4.2.	Indsigelse	260
6.4.5.	Nedsættelse	264
6.5.	Omkostningsbestemt leje	265
6.5.1.	Funktion	265
6.5.2.	Ejendomsbegreb og budgetgrundlag	267
6.5.2.1.	Ejerlejligheder i en restejendom	268
6.5.2.2.	Ejendomme i driftsfællesskab	269
6.5.3.	Driftsudgifter	269
6.5.3.1.	Ejendommens driftsudgifter	269
6.5.3.2.	Budgetperiode	270
6.5.3.3.	Kendte og forventede udgifter	272
6.5.3.4.	Refusion	273
6.5.3.5.	Specifikation	275
6.5.3.6.	Interne omkostninger	275
6.5.3.7.	Nødvendige og rimelige udgifter. Normtal	276
6.5.4.	Afkastning	280
6.5.4.1.	Hovedreglen	280
6.5.4.2.	Tillæg for henlæggelser til fornyelse	282
6.5.4.3.	Særregler	282
6.5.5.	Indtægter og fordeling	283
6.5.5.1.	Lejen dækker ikke omkostningerne	283
6.5.5.2.	Tomgangsleje og lejetab	287
6.5.5.3.	Erhvervslejemål m.v.	287

6.5.5.4.	Andre indtægter	291
6.5.5.5.	Fordeling mellem boligerne	291
6.5.6.	Forhøjelse	292
6.5.6.1.	Afkald og uopsigelighed	292
6.5.6.2.	Interval og ikrafttræden	293
6.5.6.3.	Kravets form, indhold og bilag	294
6.5.6.3.1.	Skriftligt og samtidigt krav	294
6.5.6.3.2.	Lejeforhøjelsens størrelse og beregning samt den fremtidige lejes størrelse	295
6.5.6.3.3.	Oplysning om det gældende og det nye budget	299
6.5.6.3.4.	Oplysning om driftsindtægter	300
6.5.6.3.5.	Indsigelsesadgang	301
6.5.6.4.	Ugyldighed og berigtigelse	301
6.5.6.5.	Indsigelse og accept	303
6.5.6.6.	Varsling i ejendomme med beboerrepræsentation	306
6.5.6.7.	Forenklet varsling	308
6.5.6.8.	Opkrævning, efterbetaling og tilbagebetaling	308
6.5.7.	Lejeværdi og omkostningsbestemt leje	311
6.6.	Undtagelser og særregler	311
6.6.1.	Småhuse	311
6.6.1.1.	Hvilke lejeforhold og hvilke ejendomme	312
6.6.1.2.	Lejefastsættelsen	314
6.6.2.	80%-erhvervsejendomme	319
6.6.3.	Nybyggeri og ombyggede erhvervslokaler	320
6.6.4.	Andre særregler	323
7.	Forbedringer og forbedringsforhøjelser	325
7.1.	Det lejeretlige forbedringsbegreb	325
7.1.1.	Begrebet sparet vedligeholdelse	326
7.2.	Forskellige typer af forbedringsarbejder	328
7.2.1.	Foranstaltninger, der i loven er angivet som forbedringer	328
7.2.2.	Kasuistisk gennemgang af retspraksis om forbedringer	329
7.2.2.1.	Energibesparende foranstaltninger	329
7.2.2.2.	Elevatorer	330
7.2.2.3.	Altaner	331

7.2.2.4.	Udskiftning af vinduer/ruder og døre . . .	332
7.2.2.5.	Køkkenmodernisering	334
7.2.2.6.	Moderniseringer af bad og toilet	335
7.2.2.7.	Øvrige typer af forbedringsarbejder	336
7.3.	Beregning af forbedringsforhøjelsens størrelse	339
7.3.1.	Opgørelse af forbedringsudgifterne	339
7.3.2.	Følgeomkostninger	340
7.3.3.	Finansieringsudgifter	341
7.3.4.	Passende forrentning og forhøjelsens varighed . . .	342
7.3.5.	Yderligere reduktion	343
7.3.6.	Fordeling af forbedringsforhøjelser	344
7.3.7.	Særlig beregningsmetode i lejelovens § 129, stk. 1, ved energibesparende arbejder	345
7.3.8.	Foreldelse af krav på forbedringsforhøjelse	346
7.4.	Udlejers ændringsret	348
7.5.	Varslingsregler i tilknytning til gennemførelse af forbedringer	350
7.5.1.	Varsling af arbejdernes igangsættelse	351
7.5.2.	Varsling af forbedringsforhøjelsen	354
7.5.3.	Opkrævning af foreløbig forbedringsforhøjelse og efterfølgende regulering	355
7.5.4.	Aftaler om forbedringer	357
7.6.	Lejers ret til at udføre forbedringer	358
8.	Leverancer fra udlejer	361
8.1.	Typer af leverancer og hæftelse over for værker	361
8.2.	Varme og opvarmning af vand	362
8.2.1.	Selvstændig varmebetaling	362
8.2.2.	A conto-betaling	363
8.2.3.	Udgiftsposter i varmeregnskabet	364
8.2.4.	Fordeling af varmeudgifterne mellem lejerne indbyrdes	367
8.2.4.1.	Forbrugsuafhængig fordeling	368
8.2.4.2.	Forbrugsafhængig fordeling	369
8.2.4.3.	Korrektion af fordelingsfejl	371
8.2.5.	Regnskabsår	371
8.2.6.	Aflæggelse af varmeregnskab	372
8.2.6.1.	Frister for aflæggelse af regnskab	372
8.2.6.2.	Indholdskrav og gyldighedsbetingelser . . .	373
8.2.6.3.	Lejers ret til at gennemgå regnskabs- bilag	375

8.2.6.4.	Konsekvenser ved for sen aflæggelse af regnskab, og hvis regnskabet er ugyldigt	376
8.2.7.	Indsigelse mod regnskabet	379
8.2.7.1.	Begrundet indsigelse	379
8.2.7.2.	Beregning af lejers indsigelsesfrist	382
8.2.7.3.	Retsvirkningerne af ukorrekt eller manglende indsigelse	383
8.2.7.4.	Retsvirkningen af korrekt indsigelse fra lejer	384
8.2.7.5.	Beregning af udlejers frist for indbringelse af tvist for huslejenævn	386
8.2.8.	Efter- og tilbagebetaling	387
8.2.9.	Nævns- og domstolsbehandling af sager om varmeregnskaber	389
8.3.	Vand	391
8.3.1.	Betaling for vand og acontobetaling	392
8.3.2.	Installation af vandmålere	393
8.3.3.	Udgiftsposter i vandregnskabet og fordeling af udgifterne mellem lejerne	395
8.3.4.	Regnskabsår og aflæggelse af vandregnskab samt efter- og tilbagebetaling	396
8.3.5.	Indsigelse mod regnskabet og behandling af tvister	397
8.4.	El til andet end opvarmning	397
8.5.	Tv-signaler og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.	398
8.5.1.	Lejers betaling	399
8.5.2.	Opsigelse af aftaler om programforsyning m.v.	401
8.5.3.	Huslejenævnenes kompetence	402
9.	Beboerrepræsentation og talsmænd	403
9.1.	Lejeres mulighed for medindflydelse	403
9.1.1.	Ejendomsbegrebet i relation til beboerrepræsentation og talsmandsordning	403
9.1.2.	Etablering af beboerrepræsentation eller en talsmandsordning	406
9.1.3.	Opretholdelse, ophævelse og bortfald af beboerrepræsentation m.v.	408
9.1.4.	Betaling til en beboerrepræsentation	411

9.2. Retsvirkningerne af, at der er dannet beboerrepræsentation.	412
9.2.1. Generelt for alle lejemål	412
9.2.1.1. Rettigheder efter lovens §§ 191 og 194. . .	412
9.2.1.2. Forbedringsarbejder inden iværksættelsen (lejelovens § 131)	413
9.2.1.3. Varsling af og aftaler om forbedringsforhøjelser (lejelovens §§ 131 og 138)	414
9.2.1.4. Andre rettigheder, der følger af bestemmelser i lejeloven uden for kapitel 23 . . .	415
9.2.1.5. Særligt om vedtagelse eller ændring af en husorden (lejelovens § 193)	416
9.2.2. Særligt om uregulerede ejendomme	419
9.2.3. Særligt om ejendomme omfattet af lejelovens kapitel 3.	419
9.2.3.1. Omkostningsbestemt leje.	420
9.2.3.2. Lejelovens §§ 38, stk. 3.	422
9.2.3.3. Særligt om forbedringsforhøjelser.	422
9.2.3.4. Vedligeholdelseskonti	424
10. Succession på udlejer- og lejserside	425
10.1. Succession på udlejerside	425
10.1.1. Frigørelse af sælger (udlejer 1)	426
10.1.2. Lejerrettigheder sikret uden tinglysning	427
10.1.3. Særlig fristregel for krav beskyttet af lejelovens § 17, stk. 1	429
10.1.4. Rettigheder, der kan ekstingveres af den ny ejer (udlejer 2) m.fl.	432
10.1.4.1. Prioritetsstillingen for lejeres utinglyste krav	433
10.2. Succession på lejserside	435
10.2.1. Lejelovens regler om bytteret for lejere (§§ 161 og 162)	435
10.2.1.1. Særlige krav til lejemålet og ejendommen	436
10.2.1.2. Forhold, der kan berettige udlejer til at nægte et bytte	437
10.2.1.3. Omgåelse.	438
10.2.1.4. Retsvirkninger af bytte.	440
10.2.1.5. Udlejer ønsker at foretage en gennemgribende modernisering	443

10.2.1.6.	Overtagelse af lejligheder tilhørende særlige udlejere m.v.	445
10.2.2.	Retten til at fortsætte et lejemål.	447
10.2.2.1.	Generelt om retsvirkningen af fortsættelse	447
10.2.2.2.	Lejers død eller indflytning på plejehjem (§§ 163 og 164)	448
10.2.2.2.1.	Lejere, der efterlader en ægtefælle (§ 163, stk. 1)	448
10.2.2.2.2.	Lejere, der ikke efterlader en ægtefælle (§ 163, stk. 2 og 3)	449
10.2.2.2.3.	Lejere der flytter på plejehjem eller lignende (§ 164)	454
10.2.2.3.	Separation og skilsmisse	455
10.2.2.4.	Ugifte personers samlivsophør (§ 166)	456
10.2.2.4.1.	Husstandsbegrebet i relation til § 166.	458
11.	Lejeaftalens ophør	463
11.1.	Indledning	463
11.2.	Opsigelse fra lejers side.	464
11.2.1.	Lejers ret til at opsiges.	464
11.2.2.	Tilbagekaldelse af en opsigelse	465
11.2.3.	Længden af lejers opsigelsesvarsel	466
11.2.4.	Beregning af opsigelsesvarslet.	466
11.2.5.	Formkrav til opsigelse fra lejer	469
11.2.6.	Betaling af leje i opsigelsesperioden	470
11.2.6.1.	Fraflytning før udløbet af opsigelsesvarslet og opsigelse før indflytning	470
11.2.6.2.	Udlejers genudlejning, hvor lejer flytter før udløbet af opsigelsesvarslet	472
11.2.6.3.	Særligt om markedsføring af ledige lejemål (passende bestræbelser på genudlejning).	473
11.2.6.4.	Gebyr for »straksudlejning«.	475
11.3.	Opsigelse fra udlejers side	476
11.3.1.	Frit opsigelige lejemål	476

11.3.1.1.	Værelser, lejligheder og ejendomme med to beboelseslejligheder	477
11.3.1.2.	Del af udlejers bolig	478
11.3.1.3.	Særlig opsigelsesadgang for ejer af en ejer- eller andelsbolig (§ 170, nr. 3)	480
11.3.2.	Opsigelse af andre lejemål.	481
11.3.3.	Opsigelse med henblik på egen brug	481
11.3.3.1.	Udlejer selv	482
11.3.3.2.	Ejendommen ejes af flere personer i sameje	484
11.3.3.3.	Rimelig ud fra begge parter forhold.	484
11.3.3.4.	Opsigelse af ejerlejligheder	490
11.3.3.5.	Beboerrepræsentanter (§ 172 nr. 5)	491
11.3.3.6.	Pligt til at tilbyde anden lejlighed (§§ 172, nr. 6, og 174, stk. 1)	492
11.3.4.	Opsigelse ved nedrivning eller ombygning	493
11.3.4.1.	Nedrivning og ombygning	494
11.3.4.2.	Tilbud om erstatningslejlighed m.v.	495
11.3.4.3.	Særligt om ekspropriation	497
11.3.5.	Viceværtlejligheder og funktionærboliger m.v.	498
11.3.5.1.	Opsigelse af ejendomsfunktionærs lejligheder (§ 171, stk. 1, nr. 3)	499
11.3.5.2.	Opsigelse af arbejder- eller funktionærboliger (§ 171, stk. 1, nr. 4)	501
11.3.6.	Lejers manglende efterlevelse af nævnsafgørelser (§ 171, stk. 1, nr. 5).	503
11.3.7.	Husordensovertrædelser	503
11.3.7.1.	Praksis om forskellige typer af husordensovertrædelser	506
11.3.7.2.	Påkrav fra udlejer	508
11.3.7.3.	Lejers ansvar for sin husstand m.fl.	508
11.3.8.	Øvrige opsigelsesgrunde	509
11.3.9.	Opsigelse af en del af et lejemål	511
11.4.	Formalia m.v. ved opsigelse fra udlejers side.	513
11.4.1.	Opsigelsesfrister	513
11.4.2.	Formkrav til opsigelse	514
11.4.2.1.	Oplysning om indsigelsesadgang	517
11.4.2.2.	Opsigelsesgrunden	518
11.4.3.	Indsigelse fra lejers side	519
11.4.3.1.	Skriftlig indsigelse	519

11.4.3.2.	Fremsættelse af lejers indsigelse	520
11.4.3.3.	Udlejers anlæggelse af boligretssag. . .	522
11.5.	Fravigelse af opsigelsesbestemmelserne.	523
11.5.1.	Aftaler om fravigelser	523
11.5.1.1.	Opsigelsesvarslets længde	524
11.5.1.2.	Uopsigelighed	524
11.5.2.	Nærmere om uopsigelige lejeaftaler	526
11.5.3.	Tidsbestemte lejemål	528
11.5.3.1.	Opsigelse af tidsbestemte aftaler . . .	528
11.5.3.2.	Tilsidesættelse af aftalevilkår om tidsbegrænsning	531
11.5.3.2.1.	Lejelovens § 173, stk. 2 . . .	531
11.5.3.2.2.	Lejelovens § 173, stk. 3 . . .	532
11.5.3.2.3.	Lejelovens § 22	538
11.6.	Lejemålets ophør efter brand m.v.	539
12.	Fraflytning	543
12.1.	Fremvisning og flyttetidspunkt	543
12.2.	Obligatorisk fraflytningssyn.	545
12.2.1.	Visse udlejere er fritaget.	545
12.2.2.	Indkaldelse til obligatorisk syn (§ 187, stk. 3) . . .	545
12.2.3.	Gennemførelse af fraflytningssynet.	550
12.2.4.	Flyttesynsrapportens form og indhold	553
12.2.5.	Krav som ikke omfattes af fristen for fremsendelse af synsrapport	555
12.2.5.1.	Krav, der ikke omfattes af § 187, stk. 2	555
12.2.5.2.	Suspension af fristen ved skjulte forhold.	556
12.2.5.3.	Suspension pga. manglende oplysning om ny adresse	558
12.2.6.	Anticiperet misligholdelse	559
12.2.7.	Aftaler om fristforlængelse	560
12.3.	Udlejers krav på udførelse af vedligeholdelsesarbejder og udbedring af misligholdelse	560
12.3.1.	Lejlighedens stand ved fraflytning	561
12.3.2.	Slid og ælde, mangler og parternes vedligeholdelsespligt	561
12.3.3.	Ikke bedre stand end ved indflytningen	565
12.3.4.	Nystandsættelsesklausele	565
12.3.5.	Udlejers tab og regningens størrelse	567

12.3.6.	Lejers retableringspligt	570
12.3.7.	Lejers mulighed for selv at lade istandsættelse- sarbejder udføre ved fraflytning	572
12.4.	Betaling af leje i istandsættelsesperioden.	573
12.5.	Øvrige spørgsmål i relation til opgørelse af det økonomi- ske mellemværende.	575
12.5.1.	Hæftelse for fraflytningsregningen	575
12.5.2.	Forrentning af krav	577
12.5.3.	Opkrævning af gebyrer ved fraflytning.	578
12.5.4.	Tilbageholdelse af beløb til sikkerhed for efter- betaling i henhold til forbrugsregnskaber	578
12.5.5.	Huslejenævns kompetence og afgørelsens retskraft	579
13.	Lejers misligholdelse.	583
13.1.	Generelt om lejers misligholdelse.	583
13.1.1.	Almindelige betingelser for ophævelse af lejeaftaler	585
13.2.	Betalingsmisligholdelse	588
13.2.1.	Pligtig pengeydelse.	589
13.2.2.	Afgivelse af påkrav	590
13.2.3.	Andre indholdskrav til påkravsskrivelsen.	592
13.2.4.	Påkravsfristen	596
13.2.4.1.	Angivelse af påkravsfristen.	596
13.2.4.2.	Påkravsfristens begyndelsestids- punkt.	597
13.2.4.3.	Beregning af påkravsfristens længde.	598
13.2.5.	Påkravsgebyr	599
13.2.6.	Ophævelsesmeddelelse	601
13.2.7.	Væsentlighedsbetingelsen	604
13.2.7.1.	Misligholdelsens tidsmæssige udstrækning	605
13.2.7.2.	Restancens størrelse	610
13.2.7.3.	Andre momenter.	611
13.2.8.	Lejers modregningsadgang	613
13.2.8.1.	Konneks modregning	614
13.2.8.2.	Særligt om det materielretlige likvidi- tetskrav ved konneks modregning	616
13.2.8.3.	Ikke konneks modregning	621
13.3.	Ophævelse på grund af andre former for mislighol- delse	622

13.3.1.	Ophævelse som følge af uretmæssig brug m.v. . . .	622
13.3.1.1.	Lejers fraflytning i utide	624
13.3.1.2.	Overladelse af brugsretten til andre. . .	629
13.3.2.	Nægtelse af at give udlejer adgang til det lejede	632
13.3.3.	Ophævelse på grund af vanrøgt.	635
13.3.4.	Ophævelse pga. husordensovertrædelser.	637
13.3.4.1.	Vold og seksuelle overgreb	639
13.3.4.2.	Fareforvoldelse m.v.	641
13.3.4.3.	Støj, chikane, hærværk m.v.	643
13.3.4.4.	Kæledyr	644
13.3.4.5.	Opsætning af antenner	645
13.3.5.	Ophævelse ved forsømmelse af arbejdspligter . . .	645
13.3.6.	Øvrig misligholdelse, der gør lejers fjernelse påkrævet.	646
13.3.7.	Formalia i forbindelse med ophævelse efter nr. 2-13	648
13.4.	Udlejers erstatningskrav i forbindelse med ophævelse . . .	649
14.	Udlejers misligholdelse	655
14.1.	Generelt om udlejers misligholdelse	655
14.2.	Typer af udlejermisligholdelse	655
14.3.	Lejers misligholdelsesbeføjelser	656
14.3.1.	Beføjelser ved forsinkelse og retsmangler	656
14.3.2.	Krav på udbedring af faktiske mangler	657
14.3.2.1.	Lejelovens § 95	658
14.3.2.2.	Indbringelse for huslejenævn	659
14.3.2.3.	Indbringelse for boligretten	659
14.3.3.	Afslag og erstatning i forbindelse med afhjælpning	660
14.3.4.	Erstatning i øvrigt	663
14.3.5.	Ophævelse	667
15.	Tvisteløsning.	669
15.1.	Indledning	669
15.2.	Huslejenævn	669
15.2.1.	Etablering af nævn og udpegning af medlemmer	669
15.2.2.	Nævnsmedlemmers inhabilitet.	672
15.2.3.	Nævnets status og sagsbehandling	674
15.2.4.	Nævnenes kompetenceområder.	678
15.2.5.	Nævnenes afgørelser	680

Indholdsfortegnelse

15.3. Boligretten	683
15.3.1. Indledning	683
15.3.2. Indbringelsesfrist	684
15.3.3. Situationer, hvor nævnsbehandling kan undlades.	687
15.3.4. Sagsanlæg mod nævn	688
15.3.5. Lægdommersystemet	689
15.3.6. Adgang til at fremkomme med nye bevismidler og anbringender, når sag er afgjort af nævn i 1. instans	690
15.3.7. Boligrettens dom eller kendelse	691
Litteraturliste	693
Domsregister	705
Stikordsregister	725