**ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S**
Frederiksgade 72 • 8100 Århus C
**Tlf. (+45) 86 12 23 66** • 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 Thomas Mikkelsen

J.nr. 110258 aap/hm

# Tillæg på 10 - 15% for fremleje!

Ny dom fra Østre Landsret

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Aarhus

## Indledning

Indtil lovreformen i 1980, hvor de nugældende regler om fremleje blev indført, var der ingen lovregler om fremleje af hele lejligheden og dermed ingen mulighed for at lejeren kunne fremleje hele sin lejlighed.

Derimod var der i den tidligere boligreguleringslovs § 66 en bestemmelse om, at lejeren af en lejlighed på mindst 2 værelser var berettiget til at fremleje en del af lejligheden, og udlejeren var berettiget til at oppebære 15% af fremlejebeløbet.

Fremlejeafgiften var under 2. verdenskrig højere, nemlig op til 25%, men disse regler ophørte i 1980, hvor de nuværende regler om fremleje i lejelovens §§ 69 og 70 blev indført.

Siden har der ikke været trykt retspraksis om, at man som udlejer kunne kræve ekstra betaling for fremlejeafgift, eller betaling for udvidet fremlejeret.

Dette hænger utvivlsomt sammen med, at lejeren nu i henhold til lejelovens §§ 69 og 70 har ret til at fremleje sin lejlighed helt eller delvist på nærmere angivne betingelser, og når denne ret følger af loven kan man naturligvis ikke kræve ekstrabetaling herfor.

Imidlertid har Østre Landsret den 14/5 2018 godkendt et tillæg på 10% af den gældende leje for en udvidet fremlejeret.

## Gældende fremlejerettigheder

Efter LL § 69 har lejeren i en beboelseslejlighed ret til at fremleje højest halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse, men udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

Fremlejeaftalen skal indgås skriftligt og der skal *inden* fremlejeperiodens begyndelse sendes en kopi af aftalen til udlejeren.

Lejeren af en 3-værelses lejlighed kan således kun fremleje 1 rum, men udlejeren kan i lejekontraktens § 11 give lejeren en udvidet fremlejeret, således at lejeren f.eks. kan fremleje 2 rum osv.

Efter LL § 70 kan en lejer fremleje hele sin lejlighed i indtil 2 år, men kun på betingelse af at lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Udlejeren kan således i lejekontraktens § 11 udvide lejerens fremlejeret, således at den ikke er betinget af kravet om midlertidigt fravær, og/eller heller ikke begrænset til 2 år, men f.eks. forlænge den yderligere.

En yderligere begrænsning i LL § 70 er imidlertid, at lejerens fremlejeret kun gælder for ejendomme, der har 13 eller flere beboelseslejligheder, og fremlejeretten gælder således ikke i småhusejendomme, eller store ejendomme, med op til 12 beboelseslejligheder.

Udlejeren kan således give lejeren en udvidet fremlejeret, så denne også kan fremleje, selvom det er en mindre ejendom med under 13 beboelseslejligheder.

**Sagens baggrund**

En lejer af en større lejlighed i Lyngby havde fået tilladelse til at modernisere lejligheden, og havde efter oplysningerne afholdt ca. kr. 500.000,00 i udgifter hertil.

Lejligheden var herefter udlejet som gennemgribende moderniseret efter BRL § 5, stk. 2, men dette var ikke lovligt, da udlejeren ikke havde afholdt omkostningerne til moderniseringen, hvorefter huslejenævnet traf afgørelse om, at lejen skulle beregnes som omkostningsbestemt leje.

Udlejeren udarbejdede herefter en beregning af den omkostningsbestemte leje og tillagde denne dels 10% for en udvidet fremlejeret og dels 10% for at lejeren havde afståelsesret, således at han ved fraflytning af lejligheden selv kunne videreudleje denne til en ny lejer, der betalte den fraflyttende lejer et beløb i afståelse for moderniseringen. I lejekontraktens § 11 stod der blandt andet ”lejeren har ubegrænset fremlejeret. Da lejeren endvidere har renoveret lejemålet for kr. 500.000,00 gives der også ret til afståelse. ”

Der var således ikke anført noget aftalevilkår om prisen for den ubegrænsede fremlejeret eller prisen for afståelsesretten.

**Boligrettens dom**

I boligretten påstod lejeren frifindelse for at skulle betale for de 2 tillæg, idet lejeren gjorde gældende, at rettighederne var en modydelse for at han havde renoveret lejemålet for kr. 500.000,00, i konkvens af at lejeren ikke var berettiget til

at medtage forbedringen ved fraflytning. Endvidere gjorde lejeren gældende, at udlejeren ikke var berettiget til at kræve betaling for den samme ydelse 2 gange.

Heroverfor gjorde udlejeren gældende, at retten til udvidet fremleje var en særrettighed, der begrundede et krav om et tillæg til lejen, hvilket også var tilfældet for afståelsesretten. Endvidere gjorde udlejeren gældende, at udlejeren ikke havde nogen fordele af lejerens renovering, som lejeren selv brugte og havde glæde af og som ikke havde nogen indflydelse på størrelsen af den omkostningsbestemte leje. Det fremgik af forklaringerne, at vilkårene i lejekontrakten var blevet konciperet efter forhandlinger mellem parterne, og retten fandt at udlejeren ikke ensidigt efterfølgende kunne opkræve et tillæg til den aftalte leje med i alt 20%, idet der efter ordlyden af lejekontrakten var gjort op med, at lejeren for moderniseringen som modydelse havde fået udvidet fremlejeret og afståelsesret. Derimod var der en dissens fra en dommer, som stemte for at udlejeren var berettiget til et tillæg til lejen på 2 x 10%, idet bemærkes at parterne af praktiske årsager var enige om, at værdien af rettighederne hver kunne sættes til 10%, såfremt retten tiltrådte, at et eller to af de nævnte tillæg kunne godkendes.

**Landsrettens dom**

Udlejeren indbragte afgørelsen for landsretten og gentog sin påstand om, at han var berettiget til at oppebære et tillæg på 10% af lejen for den udvidede fremlejeret og 10% for afståelsesretten. Østre Landsret ændrede boligrettens dom med følgende formulering:

”For så vidt angår afståelsesretten bemærker landsretten, at ingen af parterne under denne sag har anfægtet afståelsesrettens indhold eller gyldighed. Rækkevidden af aftalen herom er heller ikke nærmere præciseret.

Ifølge ordlyden af lejeaftalens § 11 har lejeren renoveret lejemålet for kr. 500.000,00 mod at opnå en ret til afståelse. Retten tiltræder derfor, at udlejeren ikke efterfølgende ensidigt kan kræve en yderligere kompensation for den ikke nærmere konkretiserede afståelsesret (hvilket forudsætter at landsretten har lagt til grund, at forbedringerne tilhørte udlejeren efter en afståelse og på dette tidspunkt kunne kapitaliseres som lejebærende).

Det fremgår ikke af lejeaftalens § 11, at lejeren har en ubegrænset fremlejeret. Denne fremlejeret er ifølge aftalens ordlyd ikke knyttet til vilkår om kompensation til udlejeren. Landsretten finder på denne baggrund, af udlejeren under de givne omstændigheder ikke er afskåret fra at kræve betaling for denne fremlejeret.

Med denne ændring stadfæstes byrettens dom.”

Udlejeren fik således ret til at lejen kunne tillægges 10% for den udvidede fremlejeret.

**Konklusion**

Landsretten fastslår således, at når lejeren i lejekontraktens § 11 får tillagt en videregående ret, end den der fremgår af lejelovens almindelige regler, er det berettiget at kræve tillæg i lejen herfor, uanset de ufravigelige regler i boligreguleringsloven om beregning af den omkostningsbestemte leje.

Landsretten har sandsynligvis taget udgangspunkt i, at det fremgår af lejelovens § 79, at en lejer ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer ham efter §§ 69 – 70, men omvendt at disse rettigheder er minimumsrettigheder (fravigelige regler), som kan fraviges ved at aftale udvidede rettigheder med lejeren, som medfører en ret til at aftale en rimelig værdi herfor.

I den verserende sag havde parterne af praktiske grunde aftalt, at hvis domstolene godkendte en eller begge rettigheder, var der enighed om at fastsætte værdien til 10% af lejen. Dette har landsretten derfor ikke fundet grundlag for at blande sig i, fordi landsretten har fundet størrelsen rimelig, utvivlsomt på baggrund af de før 1980 gældende regler, hvor 15% i fremlejeafgift var lovfæstet.

Der er imidlertid forskel på, om der er tale om 10% af fremlejebeløbet, eller der er tale om 10% af den samlede husleje, hvilket er bemærkelsesværdigt.

Man kan således med fordel aftale en udvidet lejeret i forhold til LL § 70, som begrænser fremlejeretten, dels til 2 år, og dels til kun at gælde for store ejendomme med 13 eller flere beboelseslejligheder.

Endvidere kan man også aftale en udvidet fremlejeret i forhold til LL § 69 ved at give lejeren ret til at fremleje mere end højest halvdelen af lejlighedens beboelsesrum.

Det må dog tilrådes, at man i lejekontraktens § 11 præciserer udvidelsen både i omfang og i tid og præciserer størrelsen af fremlejeafgiften.

Med denne dom er det interessant, at man således lovligt kan aftale en fremlejeafgift, hvilket efter retspraksis ikke er set siden reformen i lejelovgivningen i 1980, men man skal være meget omhyggelig med formulering af vilkårene i § 11, således at der ikke opstår tvist om hverken størrelsen af afgiften eller omfanget af de udvidede fremlejerettigheder.

God fornøjelse.

P.S. Dommen er trykt i GD 2018/43 Ø med en note om at landsretten må have forudsat, at forbedringerne efter en afståelse kan kapitaliseres som lejebærende. Dette er jeg dog ikke sikker på er korrekt, idet det sædvanligvis

er en betingelse for et forbedringstillæg, at udlejeren har afholdt udgiften til forbedring og ikke trukket udgiften, hverken på ejendommens vedligeholdelseskonto eller at den tidligere lejer har betalt for forbedringen.