



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@kupas.dk • www.kupas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Sune Lund Jensen

J.nr. 110258 aap/hm

LEJERSNYD OG FREMLEJEFUP!

Hvordan stopper man det?

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Indledning:

Den lovlige leje i Danmark er lav, fordi den holdes kunstigt nede. Dette frister ofte nogle lejere til ulovligt at tjene penge på fremleje, uanset at lejelovens regler om lejens størrelse er den samme i fremleje-forhold. Dette gælder ikke alene lejligheder i småhusejendomme, men i høj grad også lejligheder i store ejendomme, som har omkostningsbestemt leje, fordi det eneste udlejer kan lovligt tjene på udlejning af disse lejemål er 7% af 15. alm. vurdering af den nu 48-årige gamle vurdering fra 1973.

For nogle år siden blev jeg kontaktet af en udlejer, som var overbevist om, at lejeren for længst var fraflyttet lejligheden, der var en 2½ værelses lejlighed, og fremlejet denne til en fremlejetager, der betalte det dobbelte i husleje af hvad lejeren betalte, således at lejeren i en årrække havde tjent penge på ulovlig fremleje.

Udlejeren havde konstateret, efter oplysninger fra andre lejere i ejendommen og fra viceværten, at lejeren kun kom ganske kort tid, en gang eller to om måneden, i sin bil og kørte igen.

For at kunne bringe denne ulovlighed til ophør, er det ikke alene nødvendigt, at kunne dokumentere, at lejeren er flyttet, men også hvor han er flyttet hen, og dermed den adresse som han er forpligtet til at have som sin folkeregisteradresse. Lejeren har naturligvis beholdt sin folkeregisteradresse på den lejede lejligheds adresse, men han er forpligtet til, at folkeregisteradressen skal være den, hvor han bor og opholder sig, og hvor han regelmæssigt overnatter, når han evt. ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, og det er også adressen, hvor han har sine ejendele, jfr. personregisterloven/folkeregisterlovens § 1 og 6.

Udlejeren havde flere gange henvendt sig til fremlejetageren, som oplyste, at han alene havde lejet et værelse, og at udlejeren kun kom en gang imellem kortvarigt (måske for at hente post), og at udlejeren havde aflåst lejlighedens

kammer, hvor han muligvis havde nogen ejendele stående. Da lejerer kun havde fremlejet det ene værelse, og det andet værelse stod tomt, havde han, da dette stod tomt, indrettet dette andet værelse som sit soveværelse. Fremlejetageren kendte ikke udlejerens adresse, men havde alene et kontonummer, hvortil han skulle betale leje, som udgjorde mere end det dobbelte af det lejligheden var udlejet til, og efter flere års forgæves undersøgelser satte udlejerer en privatdetektiv på opgaven, hvilket dengang kostede ca. kr. 12.000,00, hvor privatdetektiven i en periode sad i sin bil og ventede på, at lejerer dukkede op efter sædvanlig arbejdstids ophør, hvorefter han fulgte efter lejerer og fandt ud af, hvor han rent faktisk boede.

Herefter blev lejemålet ophævet.

Hvad siger loven?

For det første fremgår det altid af lejekontrakten, hvad lejemålet er udlejet til, nemlig beboelse for lejerer, og eventuelt dennes husstand, men ikke til udlejning eller ulovlig fremleje. Efter lejelovens § 69 har lejerer alene ret til at fremleje højst halvdelen af en lejligheds beboelsesrum og skal, inden fremlejeaftalen indgås, skriftligt orientere udlejerer om fremlejeaftalen og sende udlejerer en kopi af denne.

Imidlertid er der mange, der ikke er opmærksomme på, at lejelovens § 70, om fremleje af hele lejligheden, dels kun gælder for en 2-årig periode og dels kun gælder i ejendomme, der indeholder flere end 13 beboelseslejemål.

Efter lejelovens § 93 kan lejemålet ophæves ”*når lejerer fraflytter det lejede i utide og uden aftale med udlejerer*” – det betyder at lejemålet kan ophæves uden nogen forudgående advarsel.

Endvidere er der begrænsninger i boligreguleringsloven for lejerers brug af lejligheden, idet BRL § 47 fastslår, at det ikke er tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end en bolig i samme kommune, hvilket blandt andet medfører, at man ikke bare kan flytte hen i kærestens lidt større lejlighed og fremleje sin egen lejlighed og tjene penge på det.

Efter BRL § 49 er det heller ikke tilladt at have en lejlighed, som lejerer ikke bor i, med mindre lejerers fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, og hvis dette konstateres, kan kommunen ophæve lejeaftalen.

Efter BRL § 50 er det heller ikke lovligt at anvende en lejlighed, der de seneste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, til periodisk brug som sommerbeboelse eller anden midlertidig benyttelse, herunder korttidsudlejning gennem Airbnb, eller anden midlertidig udlejning på hotellignende vilkår, eller lignende.

Imidlertid må det konstateres, at kommunerne efter praksis, for de regler som findes i boligreguleringsloven, ikke er meget for at gribe ind, og her kommer reglerne ind om folkeregisteret, eller rettere Det Centrale Personregister, CPR, der har mere detaljerede og effektive regler.

Personregisterloven:

Efter personregisterlovens § 1 skal alle, der har et personnummer, være tilmeldt registeret på den adresse, hvor vedkommende faktisk bor eller opholder sig.

Efter samme lov kan personregisteret – der føres af den lokale kommune – videregive oplysninger om tilmeldte personers adresser til såvel offentlige myndigheder som til private *med berettiget interesse heri*.

Berettiget interesse har typisk udlejere, der har en retlig interesse i at vide, hvem der er tilmeldt folkeregisteret med adresse i udlejerens ejendom på de enkelte lejligheder.

Ved flytning har enhver, der er flyttet, pligt til senest 5 dage efter flytningen at anmelde flytningen til tilflytningskommunen, og anmeldelsen omfatter også de medlemmer af husstanden, der flytter med. Ved flytningen skal den flyttende oplyse personnummer, fulde navn, fremtidig adresse og bopælskommune og flyttdatoen, jfr. personregisterlovens § 12, og overholdes disse regler ikke kan man få en bøde.

Det fremgår endvidere af personregisterlovens § 6, at kommunalbestyrelsen i registeret skal registrere enhver på dennes bopæl i kommunen, hvis vedkommende skal være registreret her i landet. Ved bopæl forstås *det sted (bolig), hvor en person regelmæssigt sover, når denne ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, og hvor denne har sine ejendele*.

Kommunens undersøgelsespligt:

Det fremgår af personregisterloven, at hvis en kommune får en formodning om, at en person ikke er korrekt bopælsregistreret, skal de foretage en undersøgelse. Det er den kommune, hvor vedkommende har sin folkeregisteradresse, der skal foretage undersøgelsen, og det undersøgelsen skal føre til er, om den pågældende er korrekt registreret, eller bør registreres på en anden adresse.

Til brug for undersøgelsen kan kommunen kræve oplysning fra den pågældende lejer, dels om dennes bopælsforhold, dels erklæring fra udlejeren og dels fra andre, herunder fremlejetagere, som bor eller opholder sig i samme lejlighed, oplysning fra visse virksomheder og fra tele- og forsyningsselskaber, bolig-selskaber og arbejdsløshedskasser, fagforeninger og pengeinstitutter med henblik på at fastlægge den korrekte bopæl.

Det følger af § 11, at hvis kommunen efter undersøgelsen kommer frem til, at personen er forkert registreret (på den fremlejede lejligheds adresse, selvom han bor hos kæresten), skal kommunen skriftligt opfordre lejereren til at melde flytning inden 14 dage og oplyse lejereren om grundlaget for kommunens afgørelse.

Det er således de enkelte kommuner, der selv afgør, hvor en person skal være folkeregisterregistreret, og denne afgørelse kan en udlejer kræve at få en kopi af, da han har retlig interesse i denne oplysning, jfr. personregisterlovens § 1, nr. 4.

Ja, men hvordan finder man ud af hvor lejereren faktisk bor/opholder sig?

I disse tider, hvor databeskyttelsesloven af 25. maj 2018 medfører en lang række udvidelser af beskyttelse af personlige data, skulle man tro, at det blev sværere at finde ud af, hvor en person rent faktisk opholder sig og dermed om han reelt er flyttet.

Men der er hjælp at hente mange sjove steder.

For det første er Facebook et godt sted at begynde, idet den, der har en sådan, typisk har fyldt sin Facebook med fotos og oplysninger om alt mellem himmel og jord, herunder fotos af kærester og børn m.v.

For det andet kan der også være interessante oplysninger at finde på det erhvervsorienterede sociale netværkssite LinkedIn, og hvis man ikke selv er medlem af dem, er det bare om at melde sig til, hvorefter man kan søge på alle de personer, der er medlem af netværket.

For det tredje kan man overraskende nok ofte finde de nødvendige oplysninger ved bare at søge på nettet under den pågældende lejers navn.

For det fjerde kan der også være oplysninger at finde på twitter, instagram og Airbnb, men der er ikke meget hjælp at hente ved at varsle adgang til lejemålet for besigtigelse og kontrol efter lejelovens § 54, idet lejereren i så fald på forhånd er advaret og kan indrette sig efter forholdene, inden besigtigelsen finder sted.

Derimod har jeg ofte haft glæde af, at en udlejers VVS-installatør uvarslet ringer på, for at undersøge for eventuelle utætheder i vandrør, fejl ved radiatorerne eller disses termostatventiler. Herved kan VVS-installatøren meget nemt se, om der er mere end en seng i lejemålet, som fremlejetageren bor i, og også om der skulle stå en tom seng i et andet rum til lejerens påståede brug af egen lejlighed eller ej! Sådanne håndværkere er flinke til at give loyale tilbagemeldinger til udlejereren, og kan også være behjælpelig med et par fotos fra sin mobiltelefon til afsløring af forholdene i lejemålet.

Endelig er også naboer og andre lejere i ejendommen ofte behjælpelige med oplysninger. Så hvis man kaster sig ud i den grundige søgning, giver det ofte resultat. Også uden at bruge en privatdetektiv.

Hvad gør man så?

Herefter kan udlejeren, hvis han nu har fremskaffet et bevis på, hvor lejeren rent faktisk bor og opholder sig, dels ophæve lejemålet med et anbefalet brev til lejeren på den pågældende adresse, og dels rette henvendelse til kommunens personregister og bede dem om at foretage en nærmere undersøgelse efter lovens § 10 og bede kommunen om at få en kopi af resultatet af undersøgelsen, hvis det viser sig, at lejeren ikke lovligt bor, hvor han skal være tilmeldt folkeregistret. Herefter løser problemet sig ved et anbefalet brev med en ophævelse efter lejelovens § 93, stk. 1, litra d, og hvis lejeren gør indsigelse, kan man vidneindstævne den, eller de personer man bor hos, også selvom det er kæresten, idet disse i en sådan sag nok vil have svært ved at lyve i retten, da falsk forklaring straffes alvorligt her i landet.

God jagt!