



## 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)

### OM UDLEJERS GENUDEJNINGSBESTRÆBELSER - og en ny dom

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

Jeg har konstateret, at mange udlejere er af den opfattelse, at udlejers genudlejningsforpligtelse indtræder, så snart at udlejer har modtaget en opsigelse af et lejemål fra en lejer.

Denne opfattelse indebærer endvidere, at udlejeren tror at forpligtelsen til at udfolde sine sædvanlige og rimelige genudlejningsbestræbelser skal igangsættes umiddelbart efter modtagelse af opsigelsen, således at lejeren kan blive frigjort for betaling af husleje snarest muligt, da det almindelige er, at lejeren allerede har lejet en anden bolig, eller købt et nyt sted at bo.

Det er således min erfaring, at de fleste diskussioner i denne type sager typisk drejer sig om, hvorvidt lejeren er forpligtet til at betale fuld husleje for den sidste af de 3 måneder som opsigelsesvarslet omfatter.

Dette er imidlertid forkert, idet det følger af lejelovens § 86, stk. 3, at udlejers forpligtelse til at udfolde genudlejningsbestræbelser først indtræder på et langt senere tidspunkt, nemlig først på den dag hvor lejeren afleverer lejemålet og nøglerne til lejligheden inden udløbet af opsigelsesvarslet.

#### **Lejelovens § 86, stk. 3:**

”Fraflytter lejeren *inden* opsigelsesvarslets *udløb* skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejningen skal fragå i hans krav overfor lejeren.”

Ved udlejers modtagelse af opsigelse fra en lejer er der typisk 3 mulige scenarier:

1.

Lejeren sender alene en opsigelse uden yderligere oplysninger om andet, f.eks. en opsigelse den 26. februar til fraflytning pr. 31. maj.

2.

En opsigelse den 26. februar med oplysning om at lejeren kan være flyttet den 30. april, en måned før fristens udløb.

3.

En opsigelse den 28. februar med præcisering af at lejeren rent faktisk flytter den 1. april og anmoder udlejer om at søge lejligheden genudlejet snarest muligt.

Kun i den sidste situation indtræder udlejers genudlejningsforpligtelse efter LL § 86, stk. 3.

I de første 2 tilfælde er situationen ofte den, at lejeren i løbet af opsigelsesvarslet først på et senere tidspunkt meddeler, at lejemålet kan være klar til aflevering inden de 3 måneder, som opsigelsesvarslet udgør, er gået.

De huslejenævns- og boligretssager, der har været, drejer sig også typisk om, hvorvidt lejeren er forpligtet til at betale husleje for den 3. og sidste måned i opsigelsesvarslet, eller om udlejer har udfoldet tilstrækkelige bestræbelser for at genudleje lejligheden tidligere.

### **Hvad siger lejeloven?**

Inden vi går dybere ind i problematikken kan det være en god ide at ridse den kolde jura op, nemlig at i de 3 måneder der går, mens opsigelsesvarslet løber, har vi rent faktisk et lejemål der er uopsigeligt i de 3 måneder lejers opsigelsesvarsel er, idet lejer ikke kan opsiges lejemålet igen indenfor de samme 3 måneder.

Dette har den konsekvens, at hvis lejeren pludselig fraflytter lejemålet uden nærmere aftale herom med udlejer og smider nøglerne i udlejers postkasse, eller henvender sig på udlejerens kontor og afleverer nøglerne uden videre, rent faktisk gør sig skyldig i en så grov misligholdelse af sine forpligtelser, at lejemålet kan ophæves med omgående virkning midt i opsigelsesperioden.

Dette fremgår af lejelovens § 93, litra d, hvorefter et lejemål kan ophæves uden yderligere varsel "*når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejer*".

Det er naturligvis upraktisk at ophæve et lejemål, der allerede er opsagt, men nævnes også kun for at illustrere baggrunden for reglerne og dermed også forstå hvorfor retten i nedennævnte dom kommer frem til, at lejeren naturligvis ikke kan slippe for at betale huslejen i den 3. og sidste måned.

### **Indholdet af genudlejningsforpligtelsen:**

I "gamle" dage blev udlejers genudlejningsforpligtelse typisk oplyst ved annoncering i den lokale presse, men efter udbredelsen af internettet og tilbud om leje af tomme lejligheder på forskellige portaler, er det sædvanlige indhold af genudlejningsforpligtelsen typisk annoncering på internettet og mest almindeligt på boligportal.dk.

Er der tale om større udlejere med egen hjemmeside, vil annoncering på hjemmesiden også kunne opfylde forpligtelsen, ligesom denne ofte suppleres med annoncering andre steder, f.eks. på Danske Udlejeres portal.

Tidligere var det også almindeligt med et skilt i vinduet på den tomme lejlighed, men det ses næsten aldrig mere. Denne form for annoncering medfører, at udlejer har udført "sædvanlige og rimelige genudlejningsforpligtelser".

### **Hvornår annoncering?**

Udlejers genudlejningsbestræbelser indtræder præcis på det tidspunkt, hvor udlejer pludselig får at vide midt i opsigelsesvarslet, at lejerer nu er flyttet, og enten sender lejerer en mail herom eller henvender sig på udlejers kontor og afleverer nøglerne eller afleverer nøglerne i udlejers postkasse og indtræder ikke før, jfr. ordene i LL § 86, stk. 3, "fraflytter inden".

En yderligere forpligtelse indtræder samtidig, hvis udlejer ikke allerede tidligere har indkaldt lejerer til flyttesyn. Selvom lejerer pludselig afleverer nøglerne til lejemålet, eller meddeler han er flyttet, skal udlejer inden 14 dage efter lejerers flytning/aflevering af nøglerne indkalde til flyttesyn skriftligt med mindst 7 dages varsel. Er der tidligere indkaldt til et flyttesyn på et senere tidspunkt kan et kortere varsel aftales, hvis lejerer går med til det, men kun lejerer kan foreslå eller aftale et kortere varsel. Udlejer skal altid respektere fristen på 7 dage.

### **Ny dom af 28/11 2019:**

En lejer opsagde sin lejlighed den 26/2 2018 til fraflytning pr. 31/5 2018. Udlejer bekræftede modtagelsen af opsigelsen og indkaldte samtidig lejerer til flyttesyn den 7/5 2018.

Imidlertid henvendte lejerer sig pludselig på udlejers kontor den 30/4 2018 og afleverede nøglerne, idet hun samtidig meddelte, at hun var fraflyttet lejemålet.

Udlejeren tog aflevering af nøglerne som udtryk for, at lejerer hurtigst muligt ønskede et flyttesyn, således at genudlejningen eventuelt kunne fremskyndes og sendte en mail til lejerer den 2/5 med foreslået fremrykkelse af flyttesynet til den 3/5, men modtog ikke svar fra lejerer.

Da udlejeren mødte op til flyttesynet den 3/5 kunne det konstateres, at lejereren ikke kom og udlejeren gennemførte flyttesynet selv og sendte en kopi af fraflytningsrapporten til lejereren.

Da lejereren havde den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, herunder til malerstandsættelse, men ikke havde foretaget sig noget inden afleveringen, indeholdte fraflytningsrapporten et krav om maling af en del af lejligheden. Det flyttesyn der tidligere var indkaldt til til gennemførelse den 7/5 blev således ikke gennemført, hvilket var dumt af udlejer, jfr. nedenfor.

Da lejereren modtog opgørelsen for fraflytningsudgifterne indbragte lejereren denne for huslejenævnet med påstand om, at lejereren skulle slippe for at betale for istandsættelsen, idet lejereren ikke havde accepteret nogen afkorting af 7 dages fristen og derfor heller ikke var mødt op den 3/5, og da flyttesynet i mellemtiden var gennemført og lejereren havde modtaget en kopi af rapporten, var der heller ikke nogen grund til at møde op til det oprindeligt indkaldte flyttesyn den 7/5. Huslejenævnet statuerede herefter også, at udlejer havde tabt sit krav om istandsættelse.

Lejereren mente også, at lejereren ikke skulle betale husleje den sidste måned, hvilket huslejenævnet dog ikke var enig i, hvorefter lejereren indbragte sagen for boligretten.

#### **Yderligere oplysninger i boligretten:**

Under sagens behandling i boligretten kom det frem, at udlejeren først den 28/5 havde annonceret lejligheden på boligportalen og den 31/5 2018 annonceret lejligheden på sin egen hjemmeside, men også at udlejeren tidligere havde haft lejligheden annonceret på egen hjemmeside, men taget den af igen, således at den ikke skulle stå for længe på udlejers egen portal og denne tidligere annoncering kunne derfor ikke bevises. Rent praktisk gennemførte udlejeren istandsættelse af lejligheden i løbet af maj og juni måned, hvorfor lejligheden ikke kunne udlejes igen pr. 1/6, men først 1/7, og i denne sidste måned bærer udlejer naturligvis selv tabet af den manglende lejeindtægt.

Det afgørende spørgsmål var med andre ord, at når genudlejningsbestræbelserne skal iværksættes efter at lejereren er fraflyttet i utide, det vil sige efter den 30/4, og hvor der var aftalt et flyttesyn til den 7/5, er spørgsmålet i realiteten om lejereren kunne forvente at slippe for at betale husleje i maj måned, hvilket naturligvis ville være stødende og urimeligt for udlejer, idet udlejer måtte kunne gå ud fra, at han har maj måned til at gøre lejemålet i stand.

#### **Dom og resultat:**

Lejer har ved opsigelsen af lejligheden tilkendegivet overfor udlejeren, at fraflytning ville være den 31/5 2018. Lejereren har den 30/4 2018 henvendt sig på udlejers kontor og meddelt, at hun var fraflyttet lejligheden.

Hun afleverede samtidig nøglerne til lejemålet. Lejligheden var ikke istandsat ved nøgleaflevering. Det er ubestridt, at udlejeren først ved nøgleafleveringen fik kendskab til, at lejerens fraflyttede inden opsigelsesvarslets udløb. Lejligheden blev først genudlejet efter udløbet af opsigelsesperioden.

Under disse omstændigheder finder boligretten, at udlejeren ikke burde have kunnet udleje lejligheden til anden side tidligere end med virkning fra den 1/6 2018, og dermed ikke tidligere end ved udløb af opsigelsesperioden. Der er derfor ikke grundlag for at fastslå, at udlejeren burde have indvundet noget ved genudlejning, som skal fragå i hans krav overfor lejer, jf. lejelovens § 86, stk. 3.

Udlejers frifindelsepåstand tages derfor til følge.

#### **Kommentarer:**

Sagen er enkel og banal og rimelig og dommen er naturligvis helt korrekt. Den omtales fordi det ofte er lejers opfattelse, at udlejers genudlejningsforpligtelse indtræder ved opsigelsen, således at når lejerens på et senere tidspunkt, mens opsigelsesvarslet løber, pludselig meddeler udlejeren, at han flytter nu, eller er flyttet, fordi han har fundet en ny lejlighed, tror at genudlejningsforpligtelsen startede allerede ved opsigelsen, således at lejerens kan slippe for at betale den 3. og sidste måned.

Det er meget ofte det som tvisterne i denne type sager drejer sig om, hvorfor jeg har fundet det hensigtsmæssigt at præcisere, dels hvornår forpligtelsen indtræder og hvad der er sædvanligt indhold af en genudlejningsforpligtelse.

Dommen blev afsagt af boligretten i Kolding den 28/11 2019.

#### **Andre regler om genudlejningsforpligtelsen:**

Lejeloven indeholder en yderligere bestemmelse om udlejers genudlejningsbestræbelse, nemlig i lejelovens § 95.

Denne bestemmelse omhandler de tilfælde, hvor lejerens har gjort sig skyldig i væsentlig misligholdelse, f.eks. betalingsmisligholdelse, og udlejer derfor hæver lejemålet. I så fald er lejerens som bekendt forpligtet til at betale husleje efter ophævelsen, indtil det tidspunkt hvor lejerens selv kunne have opsagt lejemålet.

Hvis lejerens efter ophævelsen nægter at flytte, eller rent faktisk ikke flytter, vil næste skridt enten være en udsættelse igennem fogedretten, hvilket ofte tager et par måneder, eller gennemførelse af en boligretssag, som tager længere tid, hvorfor udlejers genudlejningsbestræbelse, hvis der skal gennemføres en boligretssag, først indtræder når der er afsagt dom i sagen, idet det først herefter er oplyst om ophævelsen var lovlig og om lejerens derfor skal flytte.

I de øvrige tilfælde indtræder genudlejningsbestræbelserne allerede ved udlejers ophævelse, hvorfor ordlyden i LL § 95, stk. 2, også er anderledes end i ordlyden af bestemmelsen efter opsigelse og lyder således:

Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejerens fraflytte og betale leje m.v. for tiden ind til han kunne fraflytte med sædvanligt varsel, sædvanligvis på 3 måneder. Lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Udlejeren skal bestræbe sig for at genudleje det lejede. Hvad udlejer indvinder eller burde have indvundet ved genudlejningen, hvilket skal fragås i hans krav overfor lejerens.

### **Pas på fælden:**

Hvis udlejer har mulighed for og ret til at genudleje lejligheden til en højere leje end hidtil, kan dette medføre at det tager længere tid inden lejemålet er genudlejet og at lejerens derfor gør gældende, at udlejer burde have annonceret genudlejningen til den samme husleje, som den fraflyttende lejer betalte og derfor selv har været årsag til senere genudlejning, hvorefter udlejer har rejst krav om betaling af den sidste måneds leje.

For det første betyder dette, at udlejer har bevisbyrden for at størrelsen af den fraflyttende lejers husleje var for lav, og at den forhøjede leje var lovlig, hvilket ofte kan volde problemer.

Denne situation forekom i en dom, afsagt af retten på Frederiksberg i 2009, hvor retten skrev i dommen, at "da genudlejningen er sket til en væsentlig højere leje end fastsat af huslejenævnet, har udlejer tilsidesat sin pligt til at foretage relevant genudlejningsbestræbelser efter LL § 86, stk. 3, og at det er lagt til grund for rettens afgørelse at "idet det kan lægges til grund, at lejligheden kunne have været genudlejet til den af huslejenævnet fastsatte husleje, hvorefter lejerens påstand om at udlejer skulle betale den sidste måneds leje tages til følge."

Dommen er næppe korrekt, men i den foreliggende situation havde udlejer ikke sørget for en prøvelse af at huslejenævnets afgørelse om lejens størrelse var forkert. Det er i denne situation vigtigt, som led i sagen, også at udlejer fører bevis for at den højere genudlejningsleje lovligt var højere. Det er tvivlsomt at afgørelsen var rigtig, og denne er nærmere omtalt og kommenteret af Kim Frost i T:BB 2010.114.