

Leje af fast ejendom

Pensum: Formueretlige emner, 5. udg. kap. 9. + Mat.saml.

Brugsret og servitutret

- (begreber skal sidde fast, men ikke nødvendigvis omtales til eksamen)

Brugsret:

- Ret til at råde over en andens formuegode.
 - Mod vederlag = leje – culpaansvar
 - Uden vederlag = lån – objektivt ansvar, jf. DL 5-8-1
- Berettigede har *formuegodet i sin besiddelse* i en aftalt periode.
- Skaber *personlig ret* for den berettigede. (Medmindre andet er aftalt)
- Berettigede kan udøve almindelig *faktisk råden* over formuegodet.
 - Formuegodet kan/skal anvendes til dets formål.
- Ikke retlig råden over formuegodet.
 - Fremleje og især salg og pantsættelse kræver hjemmel (lov eller aftale).
- Eksempler: Leje af en bil, et fjernsyn, et sommerhus.

Servitutret - (ikke vigtigt)

- Råderet over fast ejendom.
- Ikke forbundet med besiddelse.
- Ret til at råde begrænset over en andens faste ejendom.
- Eller kræve den faste ejendom opretholdes i en bestemt tilstand.
- Fx. færdselsret over grunden, krav om maksimal højde på bevoksning eller bebyggelse.
- F.eks. en ret til færdsel, ophold eller andet i forhold til en bestemt fast ejendom

Karakteristisk for lejeforhold – generelt

- Gensidigt bebyrdende.
 - Begge parter forpligtet til at erlægge en ydelse, disse ydelser er vederlag for hinanden.
 - Udlejer skal stille det lejede til rådighed.
 - Lejer skal betale det aftalte vederlag.
 - Udlejer kan kun udøve de i lejeloven fastsatte misligholdelsesbeføjelser.
- Vedvarende.
 - Udgangspunktet er tidsbegrænset, indtil opsigelse med lovens eller aftalt varsel.
 - Uopsigelighedsperiode kan aftales.
 - Lejeloven rummer princip om uopsigelighed = visse krav skal være opfyldt for opsigelse.
 - Lejeforholdet kan dog være tidsbegrænset.
 - Kan kun opsiges i perioden hvis dette er aftalt.

Retskilder

- *Parternes aftale* (begrænset af præceptive regler) ← Der tages altid udgangspunkt her.
- Lejeloven (LL) og Erhvervslejeloven (ELL)
- Boligreguleringsloven (BRL) ← Skal bare vide den findes

- Lov om leje af almene boliger ← Skal bare vide den findes
- Særregler i anden lovgivning. ← Skal bare vide den findes
- *Suppleres af almindelig obligationsret.*
- Retspraksis ← Kan være svær at bruge, da bestemmelser ofte fornyes.

Lejelovens (LL) anvendelsesområde

- Leje og fremleje af hus eller husrum, jf. LL § 1, stk. 1.
 - U: lejer modtager fuld kost (pensionat eller lignende)
 - U: hoteller
 - U: omfattet af anden lovgivning, f.eks. ELL
 - U: lejerforholdet er led i ansættelsesforhold med Stat, kommune eller institution, der modtager offentlige tilskud, jf. LL § 2, stk. 2.
 - U: Vederlagsfri brug – hvor ingen ”modydelse” erlægges.
 - Vederlag kan være andet end penge, f.eks. arbejde (vicevært). => omfattet.
 - U 1982.1042/2 V – ”Betaling med svin”

U1982.1042V - leje betalt med fedesvin

01.02.80	31.01.81	10.06.81	22.06.81
L lejer staldbygninger Lejen = 14 fedesvin pr. md. Svinene skulle mærkes med U's lev.nr. og sendes til slagteriet	Transport L til G	Opsigelse Restance 96 svin (kr. 69.000)	Ind- og udsættelses- forretning U gør tilbage- holdsret gældende svarende til restance

Sagens problem: Kunne U udøve tilbageholdsret i svinene svarende til restancen? Eller måtte U respektere transporten til G?

Fogedretten:

- Ikke berettiget at udøve tilbageholdsret.
- Kravet er forfaldent, men konneksitetskravet er ikke opfyldt, da der ikke er et nærmere forhold mellem kravet og besiddelsen, selv om lejen efter kontrakten er det samme som det, der udøves tilbageholdsret i.
- Kravet opstået over længere periode, hvor U ikke i hele perioden har haft svinene i sin besiddelse.

Vestre Landsret:

Alene spørgsmålet om, hvorvidt U havde en sådan besiddelse af svinene, at betingelserne for tilbageholdsret var opfyldt:

- Da U ikke forud for udsættelsesforretningen havde været i besiddelse af svinene, og
- Da den besiddelse, der fandt sted her, ikke fandtes at kunne danne grundlag for tilbageholdsret, var udlejer ikke berettiget til at gøre tilbageholdsret gældende.

- Lejelovens bestemmelser er som UP deklaratorisk. Præceptivitet angives i loven.

Hus eller husrum – definition

- Skal have tilknytning til fast ejendom
- Skal have vægge og tag.
 - F.eks.: Lejlighed, sommerhus, kolonihavehus, garage. Carport omfattet hvis 3 vægge + tag.
- Ubebygget grund? (fast ejendom) = Ikke omfattet
 - Hvis det er lejeren, der for egen regning har opført lokaliteterne på lejet, ubebygget areal, bringes forholdet ikke derved ind under loven, jf. Karnovs note til LL § 1, stk. 1.
- Reklameplads, studepladser, både og fly er ikke omfattet (heller ikke selvom de anvendes til beboelse) samt parkeringspladser.
 - U 1999.2107 Ø – ”Parkeringspladsen”
 - L havde lejet en parkeringsplads i en parkeringskælder med 28 pladser, der ikke var adskilt af andet end betonsøjler. Ud for hver plads var et skilt med pladsens nummer. Problem: Var pladsen omfattet af lejelovgivningen eller ikke. Hvis ja, kunne parkeringsarealet optages på budgettet med en lejeværdi, der svarer til arealets andel af ejendommens driftsudgifter. Dette

ville være i lejerens interesse, hvorfor han påberåbte sig, at arealet var omfattet af lejelovgivningen.

- L opnår alene en brugsret til en del af kælderens areal, som er uden særskilt bygningsmæssig begrænsning
 - En sådan brugsret er ikke omfattet af lejelovgivningen
 - Der kan ved fordelingen af ejendommens budgetudgifter ikke tages hensyn til parkeringskælderens areal.
 - Resultat: U's lejeforhøjelse kunne tages til følge.
- *Konkret vurdering!*

Erhvervslejeloven (ELL) anvendelsesområde

- Leje og fremleje af *lokaler*, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse
 - U: Lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Hus, husrum + lokaler for ELL

Dvs. f.eks. også en del af en lagerhal.

Omfatter også ”offentlig/ikke-forretningsmæssig” brug.

- F.eks. børnepasning, gratis rådgivning, sportsaktiviteter.

Blandende lejeaftaler

Hvor anvendes til både beboelse og erhverv.

- Sondre mellem den del, der benyttes til beboelse hhv. erhverv, se også ELL § 1, stk. 2.
 - Der skal være fysisk adskillelse.
- Det er den *aftalte anvendelse* og ikke den faktiske der afgørende.
- U 2003.2603 Ø
 - L drev virksomhed fra et lejemål tilhørende en F, der fra naboejendommen drev museumsvirksomhed. Ifølge lejekontrakten var anvendelsen aftalt til beboelse og erhverv, men L benyttede udelukkende lokalerne til sit erhverv. F ønskede at inddrage L's lejemål i forbindelse med en udvidelse af museet og opsigde derfor L.
Udtalt, at det er den *aftalte og ikke den faktiske anvendelse, der er afgørende for*, om erhvervslejeloven finder anvendelse, jf. lovens § 1, stk. 1. Opsigelsen skulle derfor afgøres efter reglerne i lejeloven. Lejeloven forudsætter, at udlejer selv agter at bebo lejligheden, jf. § 84, litra a. En erhvervs-mæssig udnyttelse er ikke tilstrækkelig til at opfylde beboelseskra- vet, og F havde derfor ikke opsigelsesret i medfør af bestemmelsen.

Parternes aftale om leje af fast ejendom

HR: Fuldstændig aftalefrihed

U: præceptive regler i lovgivningen om leje

U: aftalelovens almindelige ugyldighedsregler

Lejeaftalen

- *Intet krav* at oprette skriftlig lejekontrakt, medmindre dette ønskes, jf. LL § 4 og ELL § 5.
- UP: Lejeaftalen indgået på lejelovens vilkår hvis intet andet er aftalt.

Blanketter – LL § 5

- Hvis lejeaftale indgås på blanket skal bestemmelser der *stiller lejereren dårligere* end lejeloven *fremhæves*, jf. LL § 5, stk. 1.

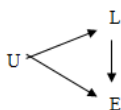
- Typeformular/standardkontrakt skal være autoriseret. (Benævnt Typeformular A, 8. udg. 2001)
 - U 2006.1325 V – ”Den forældede blanket”
 - Hvilken betydning har det, at der er anvendt en blanket, som er tilbagekaldt? Udlejer kræver, at lejer betaler for istandsættelse af lejligheden ved fraflytning. Lejer kræver derimod sit depositum tilbagebetalt. Medfører den forældede blanket, at lejelovens almindelige regler gælder – altså at lejeren ikke skal istandsætte? Har L ved sin underskrift på flyttesynsrapporten godkendt kravet, uanset bestemmelsen i LL § 5, stk. 2? Indhentet udtalelse under sagen fra Justitsministeriet om, hvorvidt Boligministeriet har hjemmel i LL § 5, stk. 2 til at tilbagekalde tidligere autoriserede typeformularer. Der er hjemmel, jf. svaret. Sædvanlig bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter en minister, der kan udstede regler, også kan tilbagekalde.
 - **Boligretten:** Brug af en uautoriseret blanket har den retsvirkning, at bestemmelserne om indvendig vedligeholdelse og pligt til at aflevere nyistandsat er ugyldige, jf. LL § 5, stk. 2. Reglen er beskyttelsespræceptiv, jf. LL § 8, hvorfor lejer ikke ved underskrift på synsrapport kan få en dårligere retsstilling. *Lejer skal have sit depositum retur.*
 - **Vestre Landsret:** Bestemmelsen om, at L havde den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse og skulle aflevere lejemålet nyistandsat, var ugyldig, jf. LL § 5, stk. 2, Det kan ikke føre til andet resultat, at 7. og 8. udgave var identiske på disse punkter. *Stadfæstelse.*
- **NB!** Anvendes en anden ”blanket” gælder lejeloven og ikke det anførte i ”blanketten” for så vidt angår bestemmelser, der stiller lejer ringere end lejelovgivningen, jf. LL § 5, stk. 2. (*afgørende er om kontrakten fremtræder som individuelt udarbejdet*)
 - Gælder også for skriftlige aftaler som indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiseret, jf. LL § 5, stk. 3

Beskyttelse af lejers rettigheder

- Lejers *rettigheder efter lejelovgivningen* er gyldige mod enhver uden tinglysning, jf. LL § 7, stk. 1 og ELL § 6, stk. 1.
 - Bevares ved overgang/salg af ejendommen.
- Aftalebestemte rettigheder, dvs. rettigheder, der ligger ud over lejelovgivningen, kan *ekstingveres* af godtroende kreditor og aftaleerhverver i medfør af TL § 1.
 - Krav for ekstinktion: ÷tinglysning og god tro.
 - Lejer bør derfor kræve sin kontrakt tinglyst, hvis denne indeholder rettigheder for lejer, der ligger ud over hvad lejelovgivningen bestemmer.
 - U 1997.1258 V – ”Krav mod tidligere ejer”

U1997.1258V – krav mod tidligere ejer fremsat over for erhverver

Kendelsen skal læses i sammenhæng med U1997.20V:



L har fået dom mod U for tilbagebetaling af depositum, samt renter og sagsomkostninger. L havde foretaget udlæg for beløbet i ejendommen, men udlægget var ikke tinglyst. L begærer ejendommen på auktion. Umiddelbart efter auktionsbegæringen får E tinglyst betinget skøde. E betaler depositummet til L, men ikke renter og sagsomkostninger. L ønsker auktionsbegæringen fremmet, jf. TL § 7, men dette afvises af Vestre Landsret. E, der er i god tro, har ~~ekstingveret~~ retten til at sætte det udlagte på offentlig auktion, jf. TL § 1.

Herefter vil have udlæg i ejendommen for sagsomkostninger, renter, samt omkostninger ved det tidligere udlæg og den forgæves auktionsbegæring.

Fogedretten:

- E er indtrådt i den tidligere ejers forpligtelse i henhold til LL § 7, stk. 1.
- Renter og omkostninger er ~~accessorier~~ til det beskyttede krav (depositummet).
- Fogedretten tiltræder, at udlægsbegæringen kan fremmes (dog mindre beløbsmæssig justering).

Vestre Landsret:

- De omkostninger, der har været forbundet med foretagelsen af udlægget og indgivelse af begæring om tvangsauktion, kan ikke gøres gældende mod E.
- Udlægget ophæves for så vidt angår disse omkostninger
- Men der opretholdes altså udlæg for sagsomkostningerne tillagt i dommen, samt renterne af det idømte beløb.

- Sker der ekstinktion af videregående rettigheder, kan disse stadig gøres gældende inden for rammerne af sædvanlige tidsvilkår(varsel), såfremt brugsrettigheden er omfattet af TL § 3.
 - F.eks. aftale med udlejer om nedsat leje.
- *Tilbagebetaling* af forudbetalt leje, depositum, indskud m.v. er kun beskyttet hvis det ikke overstiger ½ års leje. Derudover skal tinglyses for at opnå beskyttelse. LL § 7, stk. 1 og ELL § 6, stk. 1.
- *Utinglyst beskyttelse ophører* såfremt retten ikke er gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år efter lejemålets ophør, forudsat at den nye ejer er i god tro om de utinglyste rettigheder. Læs LL § 7, stk. 1, 3. pkt.

Fastsættelse af lejens størrelse

1. Erhvervslejemål

- Aftales mellem parterne – *Aftalefrihed* => intet loft
 - U: Aftalelovens almindelige ugyldighedsregler, særligt AFTL § 36, jf. EEL § 7.
- I mangel af aftale vil gælde *markedslejen*, dvs. den leje som kyndig lejer og udlejer ville aftale.
 - Markedsleje fastsættes under hensyn til *vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand*.
- (Kan aftale at) begge parter efter ELL § 13 kan kræve lejen reguleret til markedslejen – kan ske med 4 års mellemrum. Deklaratorisk? jf. ELL § 15 e.c.
 - Medmindre andet er aftalt gælder ELL § 13 = der kan kræves regulering til markedslejen hver 4. år.
 - Gælder uanset uopsigelighed og selvom lejeaftalen er tidsbegrænset, jf. ELL § 13, stk. 5.
 - Ifølge den almindelige obligationsret kan man ellers kun kræve vilkårsændringer via brug af en eventuel opsigelsesadgang.
- I lejemål *uden erhvervsbeskyttelse* kan man aftale genforhandling af lejeaftalen 8 år efter lejeforholdets begyndelse og herefter hvert 4 år.
 - Udlejer kan opsiges, såfremt man ikke kan nå til enighed, jf. ELL § 14, stk. 8.
 - U 2002.1889 V – ”Banken og brugsforeningen”
 - Banken B drev filial i en mindre landsby fra lejede lokaler, der lå i en ejendom, som tilhørte den lokale brugsforening, F, og hvorfra F's forretning tillige blev drevet. F opsigte lejemålet under henvisning til erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 1, idet F selv skulle benytte lokalerne til en udvidelse. B protesterede mod opsigelsen og rejste subsidiært krav om erstatning for opsigelsen og godtgørelse for tabt goodwill. B dømtes til at anerkende, at F's opsigelse af lejemålet var rimelig efter en vurdering af begge parters forhold. Da B's forbliven i samme ejendom ikke kunne anses for at være af væsentlig betydning og værdi for den virksomhed, B driver, var lejemålet ikke omfattet af erhvervslejelovens § 62, stk. 1, og B havde derfor ikke krav på godtgørelse for tabt goodwill eller erstatning for opsigelsen.
- Har *udlejer forbedret det lejede* kan lejen forlanges forhøjet, svarende til den forøgede brugsværdi, jf. ELL § 31, stk. 1.

2. Beboelseslejemål

Boligreguleringsloven, hvor den er gældende (større kommuner)

- UP i omkostningsbestemt leje.
 - Under hensyn til ejendommens *driftudgifter og afkastet af ejendommens værdi*.
- Må *ikke væsentligt overstige* omkostningsbestemt leje.
 - U 2004.1996 Ø - ”Ankenævnets væsentlighedskriterie”
 - Landsretten tiltrådte en fast praksis hos Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn, hvorefter *væsentlighedskriteriet* i boligreguleringslovens § 29 c er opfyldt, når forskellen mellem en aftalt leje og en godkendt leje overstiger 10 %. Procentsatsen skal beregnes i forhold til den godkendte leje.

Sagen omhandler boligreguleringslovens § 29 c, altså lejeafstættelse i en *reguleret* kommune og i et lejemål i en *småhusejendom*. Lejen må i et sådant lejemål ikke *væsentligt* overstige det lejedes værdi. Hvad er væsentligt?

Den aftalte leje:	kr. 41.312,40	pr. år
Huslejenævnet nedsatte lejen til	kr. 37.130,00	pr. år
Forskel	kr. 4.182,40	pr. år

Beregnes forskellen procentuelt i forhold til den aftalte leje, er den 10,12 %.
Beregnes forskellen procentuelt i forhold til den godkendte leje, er den 11,26 %.

Huslejeankenævnet for København oplyste under sagen, at væsentlighedskriteriet efter fast praksis anses for opfyldt, når forskellen mellem aftalt leje og godkendt leje overstiger 10 %.

Østre Landsret tiltræder efter ankenævnets faste praksis, at væsentlighedskriteriet er opfyldt, når forskellen mellem en aftalt leje og en godkendt leje overstiger 10 %. Landsretten finder dog, at procentsatsen skal beregnes i forhold til den godkendte leje (dvs. 11,26 %).

Lejeren får medhold i, at lejen nedsættes til kr. 37.130,00 pr. år.

■

Parternes aftale

- Kan af begge parter kræves reguleret til *det lejedes værdi*.
 - Det lejedes værdi udgør det beløb, som lejemålet efter beliggenhed, art, stand og størrelse er værd. *Sammenligneligt med andre lejemål og ikke med markedslejen*.
 - Forhøjelse af leje kan tidligst finde sted efter 2 år.
- U: i tidsbegrænsede lejemål kan udlejer kun kræve lejeforhøjelse såfremt dette er aftalt/taget forbehold herom.
- U: for lejemål omfattet af LL § 53, stk. 3, dvs. boliglejemål der pr. 31/12 1991 udelukkende blev anvendt til erhvervsformål, gælder reglen om det lejedes værdi ikke – dvs. Aftalelovens § 36 sætter grænsen for lejen.

Mangler, vedligeholdelse og brug

- Lejemålet er *ikke i aftalt stand* => lejer har misligholdelsesbeføjelser.
- Påkrav til udlejer som har *ret til at afhjælpe* (straks)
 - Hvis det ikke sker straks kan der *udbedres for udlejers regning*.
 - *Afslag i lejen*, fastsættes typisk af Huslejenævnet, indtil udbedring er sket.
 - Lejer kan *hæve* hvis:
 - Der ikke straks afhjælpes eller kan ske afhjælpning inden for rimelig tid og manglen er væsentlig.
 - Eller udlejer har handlet svigagtigt.
 - *Erstatning* hvis:
 - Tilsikrede egenskaber manglede ved aftalens indgåelse.
 - svigagtighed.
 - Reklamationsfrist: 2 uger fra lejeforholdets begyndelse.
 - U: Hvor manglen er skjult
 - U: Hvor udlejer har handlet svigagtigt.
 - U: Hvor manglen opstår senere.
- Vedligeholdelse af lejemål indvendig og udvendigt
 - UP efter LL/ELL: Udlejers pligt (dog ikke nøgler og låse).
 - U: hvor det er aftalt, at lejer står for vedligeholdelse, jf. LL § 24. (Typisk indvendigt)
- Vedligeholdelse kan imødekommes ved en vedligeholdelseskonto. (Ikke relevant til eksamen, jf. NC)

- *Lejer er pligtig* at behandle det lejede forsvarligt
 - Ansvar for skade forvoldt ved egen og andres (f.eks. gæsters) uforsvarlige adfærd.
- Lejemål skal *anvendes* til det aftalte formål og brugen må ikke overlades til andre.
 - Dog må beboelse overlades til husstand og fremlejes efter reglerne i LL §§ 69-70

Afståelse og fremleje

Afståelsesret definition: En ret for lejer til at overdrage lejemålet til en anden lejer, således at den oprindelige lejer frigøres fra lejekontrakten, som den nye lejer indtræder i.

Fremleje definition: Lejers ret til at overlade brugsretten til en anden, således at retsforholdet mellem lejer og udlejer ikke berøres. FE, s. 195.

1. Erhvervslejemål:

- Lejer har som udg.pkt. en afståelsesret, hvor ikke andet er aftalt. Den kan være betinget af afståelse inden for samme branche.
 - *Udlejer kan modsætte sig* at sker til bestemt lejer – kræver væsentlige grunde.
 - F.eks. dårlig økonomi, dårlig branchekendskab.
 - U 2002.2703 V –
 - M og K havde med en kortvarig afbrydelse samlevet med fælles økonomi siden 1987/88. I denne periode havde de med K som lejer boet i to af boligselskabet B's ejendomme. K skyldte i forbindelse med disse lejemål ca. 57.000 kr. i huslejerestancer og omkostninger i forbindelse med fraflytning. M, der fortsat boede sammen med K, ansøgte nu om lejebolig i B, men blev afvist af boligselskabet på grund af restancen, som K ikke afdragede på. Landsretten tiltrådte byrettens afgørelse om, at B var berettiget til at afvise udlejning til M, jf. bekendtgørelse nr. 1149 af 14. december 2000 § 13, stk. 2.
 - Afståelse til begrænset hæftende selskab.
 - Ny ejer skal hæfte på min. samme grundlag.
 - *Genindtrædelsesret* hvis ny lejer misligholder eller opsiger.
 - Betinget af at afstående lejer har et tilgodehavende hos den nye lejer.
 - *Afstående lejer frigøres* for fremtidige forpligtelser, men sandsynligvis også fra eksisterende restancer, jf. princippet i GBL § 27.
 - Ny lejer indtræder i alle rettigheder og pligter (Fuldstændig succession).
- Fremleje
 - Lejer har ikke krav på at kunne fremleje, medmindre der er aftale med udlejer herom, jf. ELL § 34, stk. 2.
 - Fremlejetager nyder ikke beskyttelse efter LL § 7, stk. 2, eller ELL § 6, stk. 1.

2. Beboelseslejemål:

- Lejer har ingen afståelsesret, dog særlige regler om ægtefællers og samleveres ret til at overtage lejemålet, jf. LL § 75-78.
- Lejer kan frit fremleje hele eller dele af sit lejemål når betingelserne i §§ 69-70 er opfyldt.
 - Altid ret til at fremleje ½ af bolig, jf. LL § 69, stk. 1.
 - Kan fremleje op til 2 år, hvis fravær skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflytning e.l.
 - Udlejer kan modsætte sig det hvor der er *under 13 lejligheder i ejendommen*, antallet af personer i lejligheden overstiger antallet beboelsesrum eller udlejer har rimelig grund til at modsætte sig fremlejen.
 - Der er ikke den oprindelige udlejer, som er fremlejetagers aftalepart, men derimod den oprindelige lejer, og fremlejer kan godt aftale vilkår med fremlejetager, som er anderledes end

fremlejers egne, når blot disse ikke er mere vidtgående end fremlejers egne (i så fald kan der være tale om misligholdelse i forholdet mellem den oprindelige udlejer og lejer (fremlejer))

- Ved fremleje bevarer udlejer sine rettigheder i forhold til den oprindelige lejer, dog nok ikke hvis udlejer har tiltrådt fremlejekontrakten, jf. T:BB1998.40B (FE s. 195)

Opsigelse:

1. Erhvervslejemål:

- Lejer kan frit opsigre medmindre aftalt uopsigelighed eller lejemålet er tidsbestemt.
 - Normalt varsel er 3 mdr. (stald + garage 1 mdr.) ELL § 64.
 - Fraflytter lejer i uopsigelighedsperioden => udlejer tabsbegrænsningspligt, dvs. skal genudleje.
- *Uopsigelighedsprincip* i forhold til udlejer.
 - Udlejer kan opsigre med 1 års varsel *hvor han selv ønsker at benytte det lejede* eller hvis det lejede skal *ombygges* eller *nedrives* og lejemålet ikke er uopsigeligt.
 - Se sagerne T:BB 2005.438 Ø og T:BB 2005.444 Ø.
 - Opsigelsesgrund skal angives i skrivelsen.
 - Der skal tages hensyn til hvor længe udlejer har ejet ejendommen.
 - Lejer har 6 uger til at gøre indsigelser, hvorefter udlejer har 6 uger til at indbringe sagen for boligretten, hvis han vil fastholde opsigelsen.
 - Tidsbegrænsede lejemål:
 - Kan opsiges hvis dette er aftalt, eller hvis der er misligholdelse, jf. ELL § 63.
 - U: Erhvervsbeskyttelse
Lejer, der driver erhvervsvirksomhed fra lokalerne, og hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.
 - Kan kun opsiges hvis rimeligt ud fra parternes forhold, jf. ELL § 62. Hensyn til
 - hvor længe lejer har drevet virksomhed fra lokalerne.
 - lejers forbedringer af lokalerne.
 - værdien af kundekredsen. ← Vægten ligger her.
 - Der skal betales godtgørelse for værdien af den mistede kundekreds.
 - Der tages *ikke hensyn til*, lejers *særlige indretning* af lokalerne eller *vanskeligheden* ved at skaffe andre egnede lokaler.
 - U 2002.1889 V – Banken og brugsforeningen
 - Banken B drev filial i en mindre landsby fra lejede lokaler, der lå i en ejendom, som tilhørte den lokale brugsforening, F, og hvorfra F's forretning tillige blev drevet. F opsigte lejemålet under henvisning til erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 1, idet F selv skulle benytte lokalerne til en udvidelse. B protesterede mod opsigelsen og rejste subsidiært krav om erstatning for opsigelsen og godtgørelse for tabt goodwill. B dømtes til at anerkende, at F's opsigelse af lejemålet var rimelig efter en vurdering af begge parter forhold. Da B's forbliven i samme ejendom ikke kunne anses for at være af væsentlig betydning og værdi for den virksomhed, B driver, var lejemålet ikke omfattet af erhvervslejelovens § 62, stk. 1, og B havde derfor ikke krav på godtgørelse for tabt goodwill eller erstatning for opsigelsen.

2. Beboelseslejemål

- Lejer kan frit opsigre med 3 mdr. varsel medmindre det er tidsbestemt lejemål.
- Udlejer kan kun opsigre alm. lejemål med hjemmel i §§ 82-83, dvs. i meget begrænset omfang.
 - Udlejer har genhusningspligt, jf. LL § 85.
- Husk tabsbegrænsningspligt.

Ophævelse:

- Manglende betaling af leje, retsstridig benyttelse, manglende adgang for udlejer, vanrøgt og tilsidesættelse af god skik og orden.
 - Påkrav skal gives ved manglende lejebetaling.
 - Påkravet skal udtrykkeligt angive at lejeforholdet kan ophæves.
 - Påkravet afgives efter sidste rettidige betalingsdag, hvilket er 3 hverdage efter forfaldsdag, jf. LL § 33 og ELL § 69, stk. 3.
 - Lejer har 3 hverdage til at betale restancen efter påkravet.
 - Der kan, jf. LL § 94 og EL § 70, ikke hæves hvis der er tale om et forhold af uvæsentlig betydning, jf. også den almindelige obligationsret.
 - U 1997.565 H –
 - A, der drev en restaurant i lejede lokaler i en ejendom, der ejedes af en andelsboligforening B, modtog i juli 1995 sædvanlig varmeopgørelse med efteropkrævning på varmeydelser, der forfaldt til betaling den 1. september 1995. Den 12. september 1995 sendte B påkrav med både almindelig og anbefalet post til A med krav om betaling senest den 16. september 1995. Den 19. september 1995 om formiddagen ophævede B lejemålet ved en telefaxskrivelse til advokat C, der varetog A's interesser under en tvist mellem A og B om overholdelse af et tidligere indgået retsforlig. Ophævelsen blev samtidig meddelt ved almindeligt brev til A, der modtog brevet den 20. september 1995. Den 19. september om eftermiddagen indbetalte A restancen på B's postgirokonto. Betalingsmisligholdelsen kunne ikke anses for at være af uvæsentlig betydning, jf. lejelovens § 94, stk. 1. Det forhold, at C varetog A's interesser over for B i sagen om overholdelse af retsforliget, gav ikke B tilstrækkeligt grundlag for at antage, at C varetog A's interesser også vedrørende varmeefterbetalingen. Ophævelsen af lejemålet var derfor først sket den 20. september 1995, da skrivelsen kom frem til A. Da A havde betalt på dette tidspunkt, fulgte det af lejelovens § 94, stk. 2, at B ikke havde været berettiget til at hæve lejeaftalen. B's begæring om udsættelse af A ved en umiddelbar fogedforretning kunne derfor ikke fremmes.
 - T:BB 2006.408 V –
 - En udlejer, U, sendte den 8/9 2005 påkrav til en boliglejer, L, om betaling af lejen for september og opkrævede samtidig påkravsgebyr på 155 kr. Den 14/9 betalte L lejen, men ikke gebyret. Den 16/9 hævde U lejemålet. I forbindelse med U's udarbejdelse af fogedrekvision den 26/9 kontaktede han L telefonisk og fastholdt restkravet. L fastholdt ikke at skulle betale, men den 5/10 betalte han påkravsgebyret sammen med lejen for oktober. Den 15/10 2005 blev indkaldelsen til fogedretten forkyndt for lejeren. Fristoverskridelsen fandtes efter det foreliggende og uanset beløbets størrelse at udgøre en væsentlig misligholdelse, og L blev sat ud.

Fraflytning:

- Det lejede skal afleveres i samme stand som ved overtagelsen.
 - U: forringelse der skyldes almindelig slid og ælde.
- Krav skal gøres gældende inden 2 uger fra fraflytningdagen (faktiske fraflytningdag hvor nøglen afleveres) i beboelseslejemål og 4 uger fra fraflytningdagen i erhvervslejemål.