

## **Lejere er principielt uopsigelige**

I disse tider er der mange, der midlertidigt udlejer deres bolig, simpelthen fordi den ikke kan sælges med overskud eller bare for at afvente bedre tider.

Der er også mange, der køber en ejendom "med lejere i" i den tro, at lejerne jo bare kan opsiges. Men det er ikke så let at komme af med lejere, som mange tror.

I lejeloven er en bestemmelse, der siger, at "udlejer kan opsiges lejerens med 1 års varsel, når udlejer selv skal bruge det lejede". Men så glemmer mange, at læse den næste bestemmelse, hvor der står, at "opsigelsen skal dog være rimelig ud fra en samlet vurdering af udlejers og lejers forhold".

Hvis lejerens protesterer mod opsigelsen, skal udlejer indbringe sagen for Boligretten for at fastholde opsigelsen. Boligretten tager så stilling til, om opsigelsen skal anerkendes.

I boligretten har udlejer særlig to problemer, som ofte fører til, at udlejer taber disse sager.

Det første problem er, at udlejerens skal bevise, at han selv (eller hans nærmeste familie) skal bruge det lejede. Det er jo de færreste udlejere, der bor på gaden, og det kan være vanskeligt for udlejer at overbevise Boligretten om, at han ikke kan blive boende i sin nuværende bolig, men er nødt til at flytte til den udlejede bolig. Navnlig når man tænker på, at lejerens opsiges med 1 års varsel, kræver det næsten profetiske evner hos udlejerens, når han skal kende sine boligforhold et år ind i fremtiden.

Det andet problem er, at opsigelsen skal være rimelig ud fra en samlet vurdering af begge parterens forhold. Her vil indgå momenter som, hvor længe lejerens har boet i lejemålet, om det er svært for lejerens at finde et andet lejemål, om lejerens har børn i nærliggende skoler, institutioner eller lignende.

Overfor det står, at udlejer ejer ejendommen, og udgangspunktet er, at man kan benytte det, man ejer. Det vil ofte – men langt fra altid – føre til, at en opsigelse anerkendes, hvis der ikke foreligger særlig tungtvejende forhold hos lejerens.

Der er også en mulighed for at opsiges lejere i "et 1 eller 2-familiers hus, når udlejerens også bebor ejendommen".

Der er dog igen et "men", for her kræves det, at udlejerens beboede huset på tidspunktet for lejekontraktens oprettelse. Så køber man et 1- eller 2-familiers hus og

tænker, at man bare kan komme af med lejerer, ja så tror man fejl. Igen er der al mulig grund til at passe på, når der indgås lejemål eller købes ejendomme med lejere i.

En af de få begrundelser, der holder, er, hvis man som ejer af en ejendom ikke kan sælge ejendommen. Så anerkender retspraksis, at udlejere må indgå en *tidsbegrænset* lejeaftale. Det vil sige, at ejendommen udlejes i f.eks. 1, 2 eller 3 år. Det er uden betydning, hvor lang tid lejemålet aftales for, blot skal det være for en tidsmæssig afgrænset periode.