

Leje eller fremleje ?

Som advokater hører vi ofte klienter tale om, at de har fremlejet eller lejet en lejlighed. Ordene bliver i daglig tale anvendt tilfældigt, men dækker faktisk over præcise juridiske begreber.

"Leje" forligger, når aftalen indgås med ejendommens ejer. Fremleje foreligger, når aftalen indgås med den, der har lejet ejendommen. Juridisk kaldes lejeren fremlejegiver, og fremlejeren kaldes fremlejetager. Man kan også sige, at fremleje i virkeligheden er videreudlejning.

Betyder det så noget, om man er lejer eller fremlejetager ?

Ja det gør det så afgjort.

Som lejer betaler man depositum, leje, a'conto varmebidrag m.m. til udlejer. Hvis udlejer går konkurs, sælger ejendommen eller ikke kan tilbagebetale depositum eller overskydende varme ved lejemålets ophør, så er lejeren alligevel sikker på at få sine penge, idet lejers tilgodehavender efter lejelovens § 7 har pant i ejendommen forud for alle andre.

Dog gælder fortrinsretten kun for et beløb svarende til 6 måneders leje. Endvidere skal kravet gøres gældende senest 1 år efter lejemålets ophør.

Som fremlejetager har man ingen sikkerhed for depositum, leje, a'contovarmebidrag m.m. Kan fremlejegiveren ikke betale, vil pengene være tabt.

En fremlejetager er også afhængig af, at fremlejegiver betaler lejen til udlejer og betaler til tiden. Hvis ikke det sker, kan udlejer hæve lejeaftalen, og konsekvensen bliver, at fremlejetager bliver sat på gaden. Det kan være svært at forstå, når lejen rent faktisk er betalt. Fremlejetageren er altså afhængig af, at fremlejegiveren overholder sine forpligtelser over for udlejer.

Så vær opmærksom på, om du lejer af ejendommens ejer eller af en lejer.

Lejeloven gælder også mellem fremlejegiver og fremlejetager. Fremlejetager kan således indbringe lejens størrelse for Huslejenævnet. Fremlejegiver skal opfylde alle formelle regler i forbindelse med vand- og varmeregnskab osv.

En anden konsekvens er, at man ved køb af hus eller ejerlejlighed, der har været udlejet, skal sikre sig, at der ikke er krav fra den tidligere lejer.

Som nævnt ovenfor kan en tidligere lejer gøre sine krav gældende indtil 1 år efter lejemålet er fraflyttet. Og kravet har pant i ejendommen. Som køber af en ejendom, der inden for den seneste år har været udlejet, kan man altså blive mødt med krav om betaling af lejers krav.

Hvordan sikrer man sig mod et sådant krav ?

Man kan kontakte Huslejenævnet og høre, om der verserer sager vedr. ejendommen. Ellers må man på anden vis, f.eks. ved hjælp af folkeregisterattest, få oplysninger om hvem, der inden for den seneste år har beboet ejendommen og så spørge, om alt er betalt.