

RET TEN TIL AT FORTSÆTTE LEJEMÅL EFTER FOR- ÆLDRES FRAFLYTNING





Vestre Landsret afgjorde i sommeren 2017, at mulighederne for at etablere samliv i almenlejelovens og lejelovens forstand mellem forældre og opvoksende hjemmeboende børn med henblik på at overdrage et lejemål fra den ene part til den anden, fortsat er meget begrænsede.

I den almene boligsektor sker tildelingen af ledige boliger efter et ventelistep princip, mens man som privat udlejer selv vælger, hvem man vil udleje sin ejendom til. Der er enkelte undtagelser til disse hovedregler, hvor udlejer skal respektere, at en ny person indtræder i den oprindelige lejers sted, uanset ventelister og eventuelle ønsker fra udlejer.

En af disse bestemmelser findes både i almenlejelovens § 74 og lejelovens § 77a. De to bestemmelser er næsten identiske, og lyder således:

"Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en bolig, der har tjent som fælles bolig. Udlejeren kan i særlige tilfælde tillade, at parterne aftaler, hvem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til den fælles bolig, selv om husstandsfællesskabet har været under 2 år. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, jf. 1. og 2. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 73, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse."

Bestemmelsen tager sit udgangspunkt i ugifte samlevendes ret til at fortsætte et lejemål ved samlivsophør. Selvom formuleringen omfatter ordet "samlivet", er reglen ikke begrænset til ægteskabslignende samlivsforhold men kan også anvendes, hvor søskende bor sammen. Dette gælder også, hvis to personer har fælles husførelse og i fællesskab bidrager til udgifterne og til dagligt lever sammen som en familie uden begrænsning i brugsretten til det lejede.

Formålet har været at sikre, at minimum den ene part ved fælles samlivsophævelse kunne fortsætte det fælles lejemål, uanset hvem der oprindeligt var anført som lejer på lejekontrakten.

Det har i den juridiske litteratur været drøftet, om dette "samliv" også kunne finde anvendelse på børn, som herefter kunne overtage barndomshjemmet fra deres forældre.

I oktober 2003 nåede Højesteret med stemmerne tre mod to frem til den konklusion, at en hjemmeboende 25-årig søn ikke havde krav på at overtage et lejemål efter sin fraflyttende mor. Omstændighederne i sagen var, at moderen siden 1981 havde boet i en lejlighed sammen med sin søn, der ved indflytningen var 5 år. Ca. 20 år senere besluttede moderen sig for at fraflytte lejligheden, og hun bad udlejeren om tilladelse til, at den nu 25-årige søn overtog lejemålet, hvilket udlejeren afslog. Byretten gav moderen medhold i, at sønnen kunne overtage lejemålet, mens Østre Landsret frifandt udlejeren. Højesteret udtalte, at det forhold, at en myndig søn eller datter bor hjemme, ikke i sig selv indebærer, at der opstår et samliv i lejelovens § 77a's forstand, uanset om den unge delte bolig med den ene af sine forældre eller dem begge. Hvis lejelovens § 77a skulle bringes i anvendelse, ville dette forudsætte, at der var etableret en form for gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold, som parterne ophævede ved den ene parts flytning. Da det ikke var sandsynliggjort, at dette havde været tilfældet, nåede Højesterets flertal frem til samme konklusion som landsretten, nemlig at udlejeren skulle frifindes.

Under normale omstændigheder vil et barn, der vokser op, som led i en naturlig modningsproces vælge at fraflytte forældrenes lejemål for at bo for sig selv. Et eksempel på undtagelsen til denne hovedregel kunne være figuren Misse Møghe fra TV-serien Matador, hvor det hele tiden havde været tanken, at mor og datter skulle bo sammen, indtil den ene part døde.

I maj 2009 afgjorde Østre Landsret, at en 39-årig søn ikke kunne anses for at være blevet en del af sin mors husstand





med ret til at fortsætte lejemålet ved samlivsophør. Moderen havde boet til leje hos udlejer siden 1985. I 2002 flyttede hendes voksne søn ind hos hende. Sønnen bidrog løbende til betalingen af husleje og daglige indkøb, ligesom han deltog madlavning, rengøring mv. På grund af sygdom var moderen nødsaget til at fraflytte lejemålet, der var beliggende på 3. sal, hvorefter moderen over for udlejer anførte, at sønnen efter samlivsophøret var berettiget til at fortsætte lejemålet. Landsretten fandt ikke, at der var opstået et "gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold" mellem moderen og sønnen, hvorfor sønnen ikke var berettiget til at fortsætte lejemålet efter moderens fraflytning.

Denne praksis er senest i sommeren 2017 blev fulgt af Vestre Landsret, der i en dom fra den 19. maj 2017 fastslog, at der skal meget til for at der etableres et "samliv", således som dette defineres i almenlejelovens § 74 og lejelovens § 74a, når et hjemmeboende barn ønsker at overtage forældrenes lejemål.

Sagen drejede sig om en mor, der boede i en lejlighed med sin 21 år gamle datter og dennes lillebror. Datteren anmodede udlejer, der var en almennyttig boligorganisation, om at tillade, at hun overtog lejemålet, når moderen fraflyttede det, hvilket udlejer afslog. Byretten gav datteren medhold i, at hun kunne overtage lejemålet. Landsretten frifandt udlejer med den begrundelse, at det forhold, at en myndig søn eller datter bor hjemme, ikke i sig selv indebærer, at der opstår et samliv i almenlejelovens § 74's forstand, men at en anvendelse af bestemmelsen må forudsætte, at der er etableret en form for gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold, som parterne ophæver ved den ene parts fraflytning.

Datteren havde siden 1999 boet i lejligheden sammen med sin mor, hvor de - sammen med hendes søskende - havde levet som en familie med fælles brugsret til lejligheden, og hvor datteren havde bidraget til den fælles husholdning, siden hun fyldte 18 år. Datteren var svært handicappet, og det blev lagt til grund, at hun ikke var i stand til at klare sig på egen hånd, og at hun i en årrække havde været afhængig af moderen, der havde varetaget bl.a. plejeopgaver i hjemmet. De seneste 2½ år havde datteren dog opholdt sig på en højskole, der efter det oplyste var en skole for handicappede. Hun havde under opholdet deltaget i et særligt tilrettelagt uddannelsesforløb, hvor hun forventedes at få sin eksamen i sommeren 2017. Under højskoleopholdet havde datteren været hjemme hver anden weekend, og hun og moderen havde

aftalt, at hun efter sin eksamen flyttede hjem igen. Der forelå ikke i øvrigt oplysninger om, hvilke planer datteren havde for fremtiden.

Efter en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger var det herefter ikke bevist, at der på det relevante tidspunkt var et sådant gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold mellem datteren og moderen, at datteren havde ret til at fortsætte lejemålet, hvorfor landsretten frifandt udlejer.

Holst, Advokater førte sagen for udlejer i byretten og i landsretten.

Hvor man i den private udlejningssektor selv kan bestemme, hvem man vil udleje sin bolig til, er udlejer i den almennyttige sektor underlagt ventelisteregler, der regulerer tildelingen af de enkelte lejemål. Man skal derfor være ekstra påpasselig, hvis man lader et hjemmeboende barn fortsætte lejemålet efter en fraflyttende forældre, da dette vil ske på bekostning af en anden på ventelisten.

Holst, Advokater har gennem mange år ydet rådgivning til en række større almene boligselskaber og kommuner og har derved opbygget faglig viden og indsigt i de særlige retsforhold, der gør sig gældende for almene boliger. Vi yder på denne baggrund rådgivning inden for alle områder af betydning for almene boligorganisationer, herunder:

- Organisationsforhold og beboerdemokrati, lovlige sideaktiviteter mv.
- Lejers installationsret, lejers råderet, udlejers adgang til det lejede, lejers vedligeholdelsespligt, overgang af lejers brugsret mv.
- Opsigelse, ophævelse og endelig udsættelse som følge af manglende betaling, vanrøgt, overtrædelser af husorden og forkert benyttelse af det lejede mv.
- Inkasso af restance i forbindelse med flytning
- Udbuds- og entrepriseretlig rådgivning i forbindelse med bygge- og anlægsprojekter, herunder større renoveringsprojekter
- Bistand i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom



Associeret partner
Henrik Christian Strand
E, hcs@holst-law.com
T, 8934 1144
M, 3010 2186

