

Erhvervsudvalget
ERU alm. del - Bilag 23
Offentlig

Side 1 af 1

Emne: VS: Bed & Breakfast i lejligheder

Jeg er blevet bedt om fremover at kontakte dig i forbindelse med mit spørgsmål om B & B i lejligheder.

Mit oprindelige spørgsmål lød:

Hver dag lejer mange danskere et privat værelse ud til en turist fra udlandet. Det har indtil nu aldrig været et problem. Tværtimod har det været en fornøjelse for begge parter; turisten har fået en nær og god oplevelse af, hvordan danskere bor og har mødt de lokale. Værterne har genereret en indtægt, som er kommet samfundet til gode. Sådan er det imidlertid ikke længere. Landsretten har afsagt en dom, der siger, at Bed & Breakfast er erhverv. Og derfor er det ikke tilladt ifølge Lejeloven. Det er nu tilladt at have fremleje over en længere periode. Der er dog ingen der præcist ved, hvor lang tid en "længere periode" er. Bed & Breakfast er typisk af kortere varighed. (Det er f. eks. også tilladt at have børn i dagpleje).

Konsekvensen af Landsrettens dom er, at udbuddet af billige værelser bliver mindre, hvilket ikke er hensigtsmæssigt, fordi der i forvejen ikke er nok med billige overnatningsmuligheder. - Byretten har tidligere udtalt, at B&B ikke er erhverv. Jeg ved, at der foregår masser af B&B udlejning mere eller mindre i smug. Lige nu foregår det, fordi mange tror, at de må uden videre. Nogle steder ser man igennem fingrene med det. Og andre steder bliver der truet med eksklusion og retssager.

Min holdning til emnet er, at Bed & Breakfast skal være tilladt. Fordi:

1. Andre lande har Bed and Breakfast. Jeg har selv boet i B&B i lejligheder i udlandet dvs. London og Paris. Det fungerer fint.
2. Danmark har mangel på billige overnatningsmuligheder. Masser af turister vil have problemer med at betale de hotelpriser, vi har her i landet. Deres muligheder er så vandrehjem, B&B og lignende.
3. Mennesker, som bor i store lejligheder, kan åbne deres hjem for turister og derved give turisterne en god hjemlig oplevelse.
4. B&B omtales i turistguider og opfattes altså generelt, som et godt tilbud til turister.

Derfor håber vi meget, at du som folketingsmedlem vil tage problemstillingen op.

Venligste hilsener

Jonna Degn

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

DOM

Afsagt den 25. juni 2004 af Østre Landsrets 20. afdeling
(landsdommerne Jan Uffe Rasmussen, Teilmann og Birgitte Grøn-
borg Juul (kst.)).

20. afd. a.s. nr. B-1400-03:

Ulla Vinther Andersen

(advokat Peter Juul, beskikket)

mod

Ejendomsselskabet Sorte Hest

c/o Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyr læger

(advokat Karsten Havkrog Pedersen ved advokat Morten Stadil)

Københavns Byrets boligrets dom af 11. april 2003 (BS 1C
1287/01) er anket af Ulla Vinther Andersen med påstand prin-
cipalt om, at Ejendomsselskabet Sorte Hest tilpligtes at
anerkende, at appellanten er berettiget til at foretage frem-
leje til personer anvist af Københavns Kommune i forbindelse
med kommunens dag til dag udlejning, som beskrevet i kommu-
nens skrivelse af 16. maj 2000 til appellant, såfremt ap-
pellanten har givet indstævnte besked om, at hun i perioden
fra den 15. juni til den 15. september er tilmeldt den af
kommunen foranstaltede ordning bilagt kopi af ordningens vil-
kår.

Subsidiært nedlægges den samme påstand med den tilføjelse, at
appellanten i forbindelse med de enkelte fremlejemåls påbe-



gyndelse pr. telefax skal give indstævnte oplysning om fremlejetagers navn.

Indstævnte, Ejendomsselskabet Sorte Hest, har påstået stadfæstelse.

Der er ikke i landsretten afgivet forklaringer.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres procedurer for byretten.

Af København Kommunes skrivelse af 16. maj 2000 til appellan-
ten fremgår blandt andet følgende:

".....

Use It byder dig velkommen til den forestående turistsæson.

Vi har derfor den fornøjelse at fremsende det nye "dag til dag" udlejerskema. Hvis du også i år er interesseret i at være "dag til dag udlejer" vil vi meget gerne have skemaet retur senest den 1. juni 2000.

.....

Udlejningskriterier:

Vejledende priser pr. nat

Enkeltværelse 150-200kr
Dobbeltværelse 250-300kr
Ekstra opredning 75-100kr

Vi gør opmærksom på, at vi kun kan optage de værelser, der ligger inden for ovenstående priser.

.....

Alle værelser skal have adgang til badeværelse og som et minimum adgang til køkken til morgenmad, f.eks. tekøkken i værelset eller et tilbud om kaffe eller te.

.....

I sommersæsonen er det meget vigtigt, at du er til rådighed på telefonen.

Proceduren for udlejning er den samme som tidligere år.

- Du skal ringe til Use It og melde dit værelse ledigt, helst inden kl. 10.
- Du skal være opmærksom på, at vi booker først hos dem, der har ringet til os om morgenen.

I år bruger vi kun udlejere, der er til rådighed i hele sommersæsonen (15.6-15.9). Dem, der har et værelse til udlejning i kortere perioder er meget velkomne til at benytte vores korttidsfremleje mappe.

Som noget nyt i år, vil vi fra efteråret forsøge en ny ordning med månedsudlejning. Baggrunden er, at vi har oplevet en stigning i antallet af besøg af udenlandske studerende, som gerne vil leje et værelse på månedsbasis og vi forventer en tilsvarende udvikling næste vintersæson. Vi vil sende yderligere information herom når sommersæsonen slutter."

Landsretten udtaler:

Det fremgår af appellantens forklaring for boligretten, at hun har haft en årlig indtægt på ca. 18.000 kr. på ordningen. Hvis en gæst ønsker morgenmad, som vedkommende selv skal forestå, indkøbes mad til måltidet. Såfremt gæsten skal bo i lejligheden i længere tid, kan der aftales adgang til køkkenet, således at gæsten selv kan stå for andre måltider.

Den ønskede ordning går i øvrigt ud på, at Ulla Vinther Andersen fremlejer til turister eller andre på dag til dag basis eller for en længere periode, således at de pågældende henvender sig direkte til Ulla Vinther Andersen i hendes lejlighed eller indirekte efter anvisning af Københavns Kommune, hvorefter der eventuelt på stedet indgås aftale om leje af værelse. Det er fra kommunens side et vilkår, at den betaling, der må opkræves, skalligge inden for de vejledende beløb, kommunen har fastsat.

En sådan fremlejevirkksomhed, der minder om pensionats- eller hotelvirkksomhed, må anses for en erhvervsvirkksomhed, der falder uden for, hvad lejligheden må benyttes til efter lejekontraktens § 1, punkt 2, og lejelovens § 26.

Landsretten tiltræder endvidere af de af byretten nævnte grunde, at en sådan virksomhed ikke kan anses for omfattet af lejerens ret til fremleje efter lejelovens § 69, uanset om udlejerens modtager oplysning om fremlejetagerens navn.

Landsretten stadfæster derfor dommen.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Boligrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal appellantens retshjælpsforsikringsselskab, Aros, subsidiært statskassen inden 14 dage betale 14.000 kr. til indstævnte, Ejendomsselskabet Sorte Hest, c/o Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyrlæger.

(Sign.)

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsrets kontor, den 25/6 2004

P.j.v.

F.V. Mounier



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 11. april 2003 i sag nr. BS 1C-1287/2001:

Ulla Vinther Andersen
Vesterbrogade 136 B, 1.tv.
1620 København V
mod
Ejendomsaktieselskabet Sorte Hest
c/o Dansk Domicil A/S
Baltopvej 154
2750 Ballerup

Denne sag er anlagt den 24. januar 2001 og vedrører spørgsmålet om, hvorvidt der kan ske fremleje af beboelseslejlighed på dag til dag basis. Dommen er i henhold til retsplejelovens § 366 a, stk. 2, udarbejdet uden fuldstændig sagsfremstilling.

Påstande.

Sagsøger, Ulla Vinther Andersen, har overfor sagsøgte, Ejendomsaktieselskabet Sorte Hest, endeligt nedlagt følgende påstande:

principalt

sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger er berettiget til at foretage fremleje til personer anvist af Københavns Kommune i forbindelse med kommunens dag til dag udlejning, som beskrevet i kommunens skrivelse af 16. maj 2000 til sagsøger, såfremt sagsøger har givet sagsøgte besked om, at hun i perioden 15. juni til 15. september er tilmeldt den af kommunen foranstaltede ordning bilag kopi af ordningens vilkår.

subsidiært

sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger er berettiget til at foretage fremleje til personer anvist af Københavns Kommune i forbindelse med kommunens dag til dag udlejning, som beskrevet i kommunens skrivelse af 16. maj 2000 til sagsøger, såfremt sagsøger har givet sagsøgte besked om, at hun i perioden 15. juni til 15. september er tilmeldt den af kommunen foranstaltede ordning bilag kopi af ordningens vilkår, og sagsøger i forbindelse med de enkelte fremlejemåls påbegyndelse pr. telefax giver sagsøgte oplysning om fremlejetagers navn.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagsøger havde oprindelig tillige nedlagt påstand om, at sagsøgte skulle anerkende, at sagsøger var berettiget til at bytte sin lejlighed med en anden lejer, således at den indtrædende lejer skulle betale den aftalte årlige husleje på 47.928,48 kr. med tillæg af eventuel stigning i skatter og afgifter samt eventuelt forbedringstillæg beregnet med udgangspunkt i lejelovens § 58. Ved upåanket deldom af 12. april 2002 afviste retten denne påstand.

Forklaringer.

Der er under domsforhandlingen afgivet forklaring af sagsøger, Jens Verner Andersen og Peter Letho.

Sagsøger har forklaret, at hun i 1998 startede med at læse jura. Hun hørte om Use It-ordningen, som hun tilmeldte sig i 1998 eller 1999. Hun havde første gang gæster i 1999. Nogle gæster har boet der fra dag til dag, mens andre har boet i op til 1 måned ad gangen. Det har ikke kun været turister, men også andre, herunder studerende, som har været på besøg i Danmark med legattilskud. Hun udlejer af nød, men syntes samtidig også, at det er sjovt. Hun har i udlandet besøgt nogle af de turister, som har boet hos hende. Hun har ikke lyst til at have en fast fremlejetager boende. Use It-ordningen fungerer på den måde, at man selv skal ringe om morgenen og melde værelset ledigt. Hun bliver derefter kontaktet af Use It eller gæsten selv, hvis gæsten har fået hendes telefonnummer af Use It. Der aftales så tidspunkt for besigtigelse af værelset, hvorefter aftale eventuelt kan indgås. Hvis der er gensidig interesse, indgås der en aftale. Hun undersøger altid gæstens legitimation og skriver oplysningerne ned. Det som bilag B fremlagte udklip har intet med Use It-ordningen at gøre, men er en anden ordning, hvor der altid er direkte kontakt fra gæsten. Hvis en gæst ønsker morgenmad, indkøber hun mad til dette og placerer den på en hylde i køleskabet. Det er meningen, at gæsten selv skal lave morgenmaden. Gæsten får ikke adgang til andre måltider. Skal gæsten bo der i længere tid, kan der aftales adgang til køkkenet, så gæsten selv kan stå for andre måltider. Hun har haft en årlig indtægt på ca. 18.000 kr., hvor hovedparten af indtægten er i perioden juni til august. Der har aldrig været problemer med gæster, ligesom hun ikke har hørt om, at andre lejere skulle have haft problemer i anledning af hendes fremleje. Hun har ikke været med i ordningen siden 2000, men ordningen findes stadig. Sagsøgte indbragte sagen for fogedretten, men blev henvist til boligret, da fogedretten ikke ville udsætte hende af lejemålet.

Jens Verner Andersen har forklaret, at han i 2000 boede på adressen Vesterbrogade 138 A, st., som er samme bygning som sagsøgers lejlighed. Han har ikke mærket til, at sagsøger har haft lejet ud til turister, ligesom han ikke var bekendt med, at nogen skulle have klaget over sagsøgers udlejning. Der er ikke nogen gæster, der har ringet på hans dør for at tale med sagsøger.

Peter Letho har forklaret, at han har boet på adressen Vesterbrogade 136 B,

2. tv., i 10 år. Han har ikke været genereret af sagsøgers udlejning på nogen måde. Der er ikke nogen gæster, der har ringet på hans dør for at tale med sagsøger. Han har ikke dengang hørt om, at andre havde gener forårsaget af sagsøgers udlejning, men han har senere fået oplyst, at nogen i opgangen var generet af det. Han har selv været tilmeldt Bed & Breakfast. Han har også fra sagsøgte modtaget forespørgsel om dette vedlagt kopi af brochuren, hvor hans navn fremgik. Han modtog en opsigelse fra sagsøgte, men da han meddelte, at han alene var med i brochuren for at få lejere af længere tids varighed, blev opsigelsen trukket tilbage. Det han modtog fra sagsøgte, lignede det som sagsøger modtog ved skrivelse af 8. juni 2000, hvilken blev forevist ham.

Procedure.

Sagsøger har i påstandsdokument af 5. marts 2003 anført følgende:

Til støtte for den principale påstand gøres det gældende

at lejelovens § 69, stk. 1, hjemler sagsøger ret til fremleje i overensstemmelse med den af Københavns Kommune i skrivelse af 16. maj 2000 beskrevne værelsesudlejning,

at udlejers krav om meddelelse i henhold til § 69, stk. 2, er honoreret ved sagsøgers meddelelse til sagsøgte om, at sagsøgeren deltager i den af Københavns Kommune foranstaltede "Use It" ordning i den for ordningen gældende periode 15.06 til 15.09 bilagt kopi for ordningens vilkår,

at det ikke kan tillægges betydning, at sagsøger modtager betaling for fremleje af et værelse, idet penge eller andet vederlag er en betingelse for, at forholdet er omfattet af lejelovgivningen, jf. lejelovens § 1, stk. 1 og 2,

at sagsøger ikke har udlejet sin lejlighed til videreudlejning - Københavns Kommune er alene formidler af kontakten mellem sagsøger og de pågældende fremlejere på baggrund af kommunens initiativ for at fremme turismen i København,

at det i medfør af boligreguleringslovens regler er en almindelig foreteelse, at kommunen anviser lejligheder, uden at forholdet bedømmes som erhvervsleje forhold,

at værelsesudlejningen stort set kun foregår i månederne juni til august og giver en indtjening på ca. kr. 18.000 om året, hvorfor den alene på grund af sit omfang ikke kan anses for at være erhvervs mæssig,

at sagsøgers fremleje af lejligheden har et langt mindre omfang end i U1973.197V, hvor en dagplejemor, der havde indtil 5 børn i dagpleje i et

beboelseslejemål på tre værelser, ikke fandtes at benytte lejligheden i strid med den aftalte brug,

at sagsøger er studerende og derfor altid hjemme, hvis der er lejet værelser ud. Sagsøger har således altid opsyn med fremlejetagerne,

at sagsøger i henhold til lejelovens § 69, stk. 1, har ret til fremleje af en del af sin lejlighed med adgang til køkken til morgenmad, eller alternativt uden adgang til morgenmad,

at sagsøgte derfor ikke har hjemmel til at nægte sagsøger fremleje af værelser til beboelse i det omfang, fremlejen ikke er i strid med antallet af beboere i henhold til lejelovens § 69, stk. 2,

at sagsøger er ansvarlig for, at antallet af beboere i lejligheden ikke overstiger, hvad der er tilladt i henhold til lejelovens § 69, stk. 2, og såfremt sagsøgte måtte ønske det, er sagsøger indforstået med at erklære, at antallet af beboere i lejligheden ikke er i strid med lejelovens § 62, stk. 2,

at sagsøgte derfor ikke kan modsætte sig fremleje af en del af lejligheden, uanset hvor længe sagsøgte ønsker at fremleje,

at såfremt sagsøgers fremlejetagere ikke overholder ejendommens husorden, er sagsøger ansvarlig herfor, således at hendes lejemål eventuelt kan opsiges på baggrund heraf. Alle fremlejetagere får udleveret en kopi af ejendommens husorden,

at henset til, at lejligheden alene er indrettet til privat beboelse, og der ikke stilles hotelmæssige faciliteter til rådighed, er der ikke tale om erhvervs-mæssig udlejning. Lejemålet er derfor ikke omfattet af lejeloven, jf. lejelovens § 1, stk. 3, og

at der på baggrund heraf ikke er tale om udlejning til andet end beboelse.

Til støtte for den subsidiære påstand gøres det ud over foranstående anbringender tillige gældende

at sagsøger i hvert tilfælde, hvis hun fremsender en telefax til udlejer med kopi af den indgåede aftale, har opfyldt underretningspligten i henhold til lejelovens § 69, stk. 3.

Sagsøger har yderligere anført, at sagsøgte ikke har ført bevis for, at sagsøgers udlejning er i strid med lejelovens § 69. Såvel Use It som Bed & Breakfast forudsætter, at sagsøger er hjemme, således at der kan ringes til sagsøger for besigtigelse af værelse, og det er først efter besigtigelsen, at der indgås aftale om fremleje. I forbindelse hermed søger sagsøger for, at der note-

res oplysninger om fremlejetagers identitet. Det er udokumenteret af sagsøgte, at der har været problemer i forbindelse med sagsøgers fremlejning, herunder at øvrige naboer skulle have klaget over dette, og efter forklaringerne afgivet af Jesper Verner Andersen og Peter Letho har der ikke været problemer. Selvom hele ejendommen er beliggende i et aflåst område, må det formodes, at øvrige personer også kan få adgang til området, hvorfor det ikke er på grund af sagsøgers fremleje, at øvrige beboere kan føle sig utrygge. Det har endvidere formodningen imod sig, at Københavns Kommune ville stå bag Use It-ordningen, såfremt der var problemer med formidlede fremlejere. Sagsøgte har ikke bevist, at der er tale om hoteldrift eller anden erhvervsmæssig udlejning. Der er tale om et begrænset omfang af fremleje, og sagsøgers indtægt ved dette ligger langt under, hvad sagsøger kunne opnå ved varig fremleje af to værelser. Der er ikke i lejelovens § 69 anført nogen frist for, i hvor god tid en udlejer skal have besked om fremleje, hvorfor det må være tilstrækkeligt, at sagsøger fremsender besked herom pr. telefax, når dette sker inden fremlejemålet påbegyndes.

Sagsøgte har i påstandsdokument af 6. marts 2003 anført

at sagsøgers udlejning på dag-til-dag basis strider mod sagsøgers lejekontrakt og lejelovgivningen, fordi udlejningen er at sidestille med hoteldrift og derfor sker erhvervsmæssigt og med indtjening for øje. Dette illustreres af sagsøgers forbehold om at holde sagsøgte ansvarlig for tabt lejeindtægt, jf. skrivelse af 2. juni 2001 fra sagsøger. Ifølge sagsøgers oplysninger opnår sagsøger en betydelig indtjening på ca. 18.000 kr. ved sin udlejning i sommerperioden, hvilket er ca. 1½ gang mere, end sagsøger betaler sagsøgte for at bo på lejligheden i sommerperioden,

at der ikke er tale om lovlig fremleje efter lejelovens § 69, allerede fordi udlejning på dag-til-dag basis ikke omfattes af lejelovens § 69. Lejelovens § 69 må forudsætte fremlejetagers tilknytning af en vis længde til lejligheden/ejendommen, hvilket ikke er tilfældet med dag-til-dag leje,

at sagsøger i øvrigt ikke kan støtte ret på lejelovens § 69, fordi fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og fordi udlejer inden fremlejeperiodens begyndelse skal have kopi af fremlejeaftalen. Dette krav har sagsøger ikke opfyldt hidtil, og da der er tale om dag-til-dag udlejning, hvor Københavns Kommune booker værelser hos fremlejegiverne - herunder sagsøger - betyder dette, at fremlejeaftaler ikke i praksis vil kunne indgås skriftligt og gennemgås af sagsøgte inden fremlejeperiodens begyndelse,

at sagsøger ikke har opfyldt og ikke kan opfylde forpligtelsen til underretning af sagsøgte en gang for alle ved at sende sagsøgte kopi af brevet af 16. maj 2000 fra Københavns Kommune. Det ville svare til, at en lejer en gang for alle kunne meddele sin udlejer, at lejeren måske engang i fremtiden ville fremleje lejligheden i en eller flere perioder af kortere eller læn-

gere varighed og dermed have opfyldt betingelserne i lejelovens § 69. Dette er naturligvis ikke muligt. Lejelovens § 69 stiller krav om, at sagsøger underretter sagsøgte før hver udlejning. Der er ikke belæg for anden fortolkning af lejelovens § 69,

at sagsøger ikke opfylder betingelserne om underretning i lejelovens § 69 blot ved at sende en telefax til sagsøgte, når København Kommune har booket værelser hos sagsøger,

at sagsøgers pligt til underretning skal sikre, at sagsøgte kan opfylde sin pligt til at modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden ville blive beboet af flere end to personer pr. beboelsesrum, jf. den strafsanktionerede bestemmelse i lejelovens § 69, stk. 2,

at sagsøgte skal have reel mulighed for at udnytte sin mulighed for i medfør af lejelovens § 70 at modsætte sig lejeforholdet, hvilket sagsøgte ikke har,

at ejendommen ligger bag låste porte, og sagsøgtes manglende mulighed for kontrol med sagsøgers fremleje vil, som det allerede er sket, føre til utryghed i ejendommen, når personer uden nærmere tilknytning til ejendommen pludselig kan færdes frit i gården og i opgangene i alle døgnets timer. Sagsøger kan ikke indestå for, at dag-til-dag lejerne overholder ejendommens ordensreglement. Yderligere må det tages i betragtning, at lejesøgende har forstyrret de øvrige lejere i forbindelse med udlejning i forsøget på at finde frem til sagsøgers lejlighed. Lejesøgende har således rettet henvendelse til de øvrige lejere, blandt andet via dørtelefonanlægget,

at det ikke kan tillægges betydning, om kontakten til fremlejetagerne formidles af Københavns Kommune, der ikke indestår for, om fremlejetagerne har ret til at udleje værelser,

at afgørelse refereret i U1973.197V ikke har relevans for nærværende sag,

at det er irrelevant, om sagsøger altid er hjemme, når værelserne udlejes. Dette har sagsøgte i øvrigt ingen mulighed for at kontrollere, og

at lejers pligt til underretning af udlejer ved fremleje blev skærpet ved ændring i 1994 af lejeloven (Lov nr. 419 af 1. juni 1994).

Sagsøgte har yderligere anført, at den intense sommerudlejning med betydelig højere indtægt, end der kunne opnås ved normal fremleje, hvor lejelovens regler om lejens størrelse er gældende, og de anførte priser, som sagsøger tager for fremleje, dokumenterer, at der er tale om erhvervsmæssig fremleje, hvilket ikke er tilladt, da lejemålet ifølge lejekontrakten alene er til be-

boelse, og der foregår således en form for systematisk fremleje, som ligger udover området for lejelovens § 69. Det fremgår af Peter Leths forklaring, at der har været gener, hvilket tillige er dokumenteret ved sagsøgte skrivelse af 18. august 2000. Der kan ikke stilles krav om, at sagsøgte skal føre bevis ved at indkalde og afhøre de naboer, som har følt sig generet af sagsøgers fremleje. Det ville endvidere være en urimelig opgave at pålægge sagsøgte, at denne dagligt skulle informere sig om, hvilke telefaks, som blev modtaget fra sagsøger, og tillige fra eventuelle andre fremlejere, om hvilke personer, der var sket fremleje til.

Retfens begrundelse og resultat.

Det fremgår af sagsøgers lejekontrakt vedrørende lejemålet, at dette ikke må bruges til andet end beboelse for sagsøger og dennes husstand. Under henvisning til karakteren og omfanget af sagsøgers udlejning samt indtjeningen i forbindelse hermed finder retten ikke, at der er tale om en sådan erhvervs-mæssig virksomhed, at denne er i strid med lejemålts benyttelse.

Bestemmelsen i lejelovens § 69, hvorefter sagsøger har ret til at fremleje halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse, er en undtagelse til bestemmelse i lejelovens § 26, stk. 2, hvorefter sagsøger ikke uden sagsøgte samtykke må overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand.

Bestemmelse om ret til fremleje blev oprindelig indført ved lov nr. 54/1937, hvor der i § 45 blev givet en lejer ret til at låne eller leje en mindre del af sin beboelseslejlighed til sine eller sin ægtefælles nærtstående slægtninge. Ved lov nr. 237/1979 blev bestemmelsen udvidet, således at en lejer ifølge § 57 havde en generel ret til at fremleje en del af sin lejlighed til beboelse, men således at det samlede antal personer, der skulle bo i lejligheden, ikke måtte overstige antallet af beboelsesrum. Henvisningen til "*sine eller sin ægtefælles nærtstående slægtninge*" blev ophævet med den begrundelse, at sådanne familiemedlemmer måtte anses for husstandsmedlemmer.

Selvom bestemmelsen om fremleje således nu giver adgang til generel fremleje, finder retten dog, at der - bestemmelsens historie taget i betragtning - må anlægges en snæver fortolkning af en lejers rettigheder i forhold til den generelle hovedregel i lejelovens § 26, herunder ved bedømmelsen af, om fremleje sker til brug som beboelse i den betydning, som er omfattet af lejelovens § 69. Under henvisning til oplysningerne om sagsøgers udlejning via Use It ordningen finder retten, at en sådan udlejning ikke kan anses for omfattet af sagsøgers fremlejeret i medfør af lejelovens § 69, da de enkelte fremlejetagere ikke får en sådan tilknytning til lejemålet, som dels må forudsættes efter bestemmelsen, dels forudsætningsvis fremgår af bestemmelsen i lejelovens § 70, hvorefter en udlejer skal have underretning forinden lejemålet påbegyndes. Sagsøgte påstand tages derfor til følge som nedenfor be-

stemt.

Ved afgørelse af sagens omkostninger er der taget hensyn til, at der har været deldomsforhandling, hvilken er afgjort på skriftligt grundlag, og at sagsøgte ifølge det oplyste ikke er momsregistreret.


THI KENDES FOR RET

Sagsøgte, Ejendomsaktieselskabet Sorte Hest, frifindes for de af sagsøger, Ulla Vinther Andersen, nedlagte påstande.

Sagsøgers retsforsikringsselskab, Aros Forsikring, police nr. 631164-1, subsidiært statskassen, betaler inden 14 dage fra dato til sagsøgte i sagsomkostninger 20.000 kr.

Knud Erik Schmidt
dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Københavns Byret, den 14. april 2003.


Marianne Hansen, assistent

Nr. 5798 S. 13

AMAGERBROGADE +45 32962711

1. Sep. 2004 17:30