

# Vejledning om etablering af et bofællesskab

## Indledning

Der kan være mange grunde til at bofællesskaber opstår. For studerende kan et bofællesskab være en løsning på et påtrængende boligbehov, men også andre forhold kan spille ind. Det kan være et ønske om at få et tættere forhold til sine naboer og dele hverdagslivet med andre.

Både lejere og udlejere oplever, at bofællesskaber kan give anledning til visse udfordringer og uenigheder. Derfor har Lejernes LO, BL - Danmarks Almene Boliger og Ejendomsforeningen Danmark udarbejdet vejledning til studerende og andre, der ønsker at dele et lejemål.

Vejledningen sætter fokus på de specielle problemstillinger et bofællesskab kan give anledning til, og hvordan udlejer bedst mulig kan bistå med at skabe den fornødne tryghed og stabilitet.

Bofællesskaber kan indrettes og organiseres på mange forskellige måder, ligesom der i lovgivningen findes regler om visse former for (lovregulerede) bofællesskaber. Eksempelvis indeholder lov om almene boliger en række bestemmelser om bofællesskaber.<sup>1</sup>

Vejledningens sigte er ikke at beskrive alle former for organisering af bofællesskaber eller alle faldgrupper i lovgivningen. Det er i stedet ønsket at give bofællerne et godt afsæt til at få en aftale på plads.

At leje en lejlighed er et stort økonomisk ansvar og lejelovgivningen er samtidig meget kompliceret. Det anbefales derfor, at man søger hjælp hos en advokat eller anden rådgiver, som har et godt kendskab til lejeret, og som kan hjælpe med at finde de løsninger, som i den konkrete situation er de bedste for bofællesskabet.

## Lejelovgivningen

Når man ønsker at bo i bofællesskab opstiller lejelovgivningen nogle faste rammer for, hvad der gyldigt kan aftales, og hvilke konsekvenser aftalerne har. Ved indgåelse af en aftale om at dele en lejlighed er det derfor vigtigt, at man kender til de væsentligste faldgruber i lejelovgivningen, så man ikke risikerer, at visse aftalevilkår bliver tilsidesat, og der opstår konflikter.

Hvis bofællesskabet etableres i en privat lejlighed er bofællesskabet reguleret af lejeloven. Hvis bofællesskabet etableres i en almen lejlighed vil aftalerne vedrørende bofællesskabet typisk være reguleret af både reglerne i almenlejeloven og lejeloven.

Reglerne i lejeloven og almenlejeloven er ens på mange områder, men der kan være visse væsentlige forskelle. Vejledningen vil fremhæve disse forskelle og hjælpe bofællesskaberne godt på vej både i private og almene lejligheder.

---

<sup>1</sup> Vejledningen omfatter ikke disse særlige bofællesskaber.

## Typer af bofællesskaber

Nogle af de første spørgsmål man mødes med er, hvordan man får lejeaftalerne på plads. Hvilken type lejekontrakt skal man anvende, hvad kan man gyldigt aftale og hvem er villig til at påtage sig det økonomiske ansvar for bofællesskabet?

Der er hér flere muligheder alt efter hvad udlejer og bofællesskabet er indstillet på at acceptere. For at pejle sig ind på den optimale løsning fra starten af, bør man drøfte sine planer med udlejer og trække på udlejers erfaringer. Der er nemlig flere måder at organisere et bofællesskab på. Vejledningen vil i det følgende beskrive nogle af de hyppigst forekommende løsninger.

### A. Flere lejere på kontrakten

En mulig løsning er den direkte aftale mellem udlejer og alle bofællesskabets medlemmer som lejere. Disse aftaler kan fungere fint, men de er også forbundet med visse udfordringer for både lejere og udlejer.

Ordningen har som helhed den fordel, at aftaleforholdet er enkelt, da der kun er ét direkte aftaleforhold mellem bofællerne og udlejeren. Denne form for bofællesskab kræver en klar og tydelig aftale mellem lejerne og udlejer, særligt om udskiftning på lejersiden. Aftalen skal være skriftlig, og giver den ret til fri udskiftning på lejerside, skal den tinglyses.

Fordelen for udlejer ved at indgå lejeaftale med samtlige af bofællesskabets medlemmer som lejere på samme kontrakt er, at samtlige af lejerne hæfter personligt og solidarisk for lejebetaling og øvrige forpligtelser.<sup>2</sup> Dermed bør udlejer generelt have en bedre mulighed for at inddrive et eventuelt krav, idet der er tale om en bredere hæftelse.

For lejerne er fordelene bl.a., at hver af lejerne står i direkte kontraktforhold til udlejer, og dermed kan gøre brug af de rettigheder og den sikkerhed, der ligger i at have et direkte lejeforhold med en udlejer.

For nogle udlejere ses det som en ulempe, at der kan gå længere tid før lejemålet ophører såfremt der gives adgang til fri udskiftning på lejerside.

For lejerne kan det være en ulempe, at hver lejer hæfter økonomisk indtil lejemålet ophører eller udlejer accepterer, at den enkelte lejer udtræder af lejeaftalen. Hvis en fraflyttende lejer ikke frigøres fra sin økonomiske hæftelse, kan den oprindelige bofælle risikere at hæfte uanset fraflytning indtil lejemålet i helheden er ophørt og afregnet.

En anden ulempe for lejerne er, at det kan være svært for indflyttende lejere at gennemskue, omfanget af de forpligtelser man indtræder i, f.eks. i forhold til at skulle betale for lejemålets istandsættelse ved lejemålets ophør. Hvis den indtrædende lejer kun når at bo i lejemålet i ganske kort tid, kan det forekomme urimeligt at han eller hun hæfter på lige fod med de lejere, der måtte have boet i og slidt på lejemålet i mange år. Dette kan ikke desto mindre være konsekvensen ved at indtræde i et eksisterende lejeforhold.

Det er meget vigtigt at lejer og udlejer i lejekontrakten aftaler nærmere om, hvordan udskiftninger på lejersiden skal håndteres, da det ellers i praksis giver anledning til mange ofte uløselige problemer, der kan ende med bofællesskabets ophør.

Løsningen med flere lejere på kontrakten vil typisk ikke forekomme i en almen lejebolig.

---

<sup>2</sup> Solidarisk hæftelse betyder at udlejer kan vælge at rette det fulde krav mod den lejer udlejer mener er mest betalingsdygtig eller mod flere lejere. Den interne betalingsforpligtelse er herefter lejernes opgør.

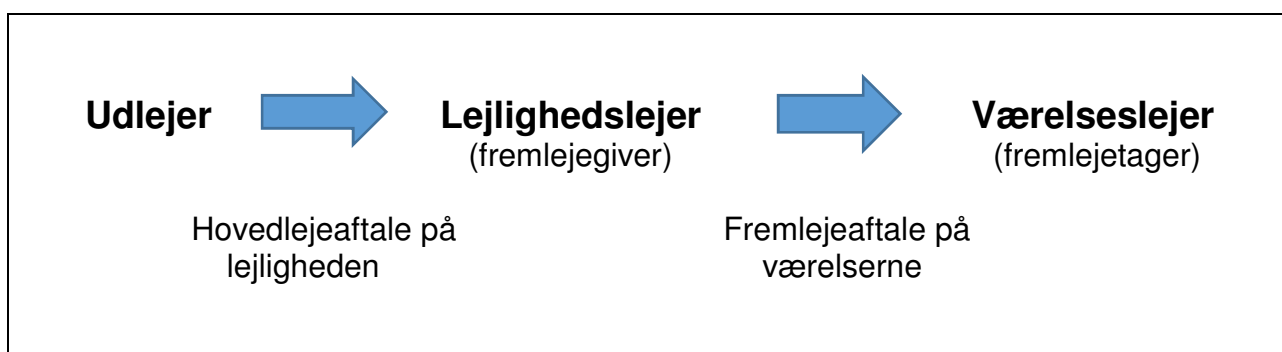
## B. Bofællesskabet som lejer på lejekontrakten

Det er ikke usædvanligt at se egentlige bofællesskaber i form af f.eks. foreninger, der fungerer som lejere i lejeaftaler. Her kan man have en skiftende beboergruppe, som er medlemmer i boligfællesskabet, uden at der er behov for at ændre på kontrakten ved hver ind- og udflytning. Fordelen er hér for beboerne, at det er bofællesskabet og ikke de enkelte lejere, som hæfter for lejeaftalens opfyldelse. Foreningen bør derfor have økonomi til at forestå den løbende vedligeholdelse mv. Ulempen er for visse udlejere, at lejeforholdet i princippet kan vare i flere generationer, så længe bofællesskabet blot fungerer.

Denne løsning vil typisk ikke forekomme i en almen lejebolig.<sup>3</sup>

## C. Fremlejeløsningen

En af de mest anvendte ordninger er den, hvor en person indgår en aftale med udlejer af en større lejlighed, hvorefter personen fremlejer værelser til sine øvrige bofæller.



**Figur:** En person lejer lejligheden af udlejer ved indgåelse af en lejeaftale (**hovedlejeaftalen**). Lejeren af lejligheden fremlejer herefter de øvrige værelser til sine bofæller på separate lejeaftaler (**fremlejeaftalen**).

Fremlejeløsningen anvendes typisk, hvis der forventes en løbende udskiftning blandt bofællerne hvor udlejer ikke er indstillet på at acceptere skiftende aftaleparter i hovedlejeaftalen. Ordningen kan også anvendes i almene lejeboliger.

### Fremleje af værelser skal overholde lovgivningen

Når en lejer af en lejlighed fremlejer værelser i sin lejebolig, er denne juridisk og økonomisk ansvarlig over for sine bofæller på højde med en professionel udlejer. Det betyder, at der blandt andet gælder lovfastsatte krav til indgåelsen af lejeaftalen, fastsættelse af lejen etc. Det er derfor en rigtig god ide, at den ansvarlige lejer af lejligheden allierer sig med en lejeretskyndig rådgiver med henblik på at sammensætte den helt rigtige fremlejeaftale. Dermed mindskes risikoen for konflikter og økonomisk tab.

## Nærmere vejledning om fremlejeløsningen<sup>4</sup>

Da størstedelen af bofællesskaberne etableres ved hjælp af fremlejeløsningen, vil vejledningen i det følgende beskrive nogle af de centrale regler og fremgangsmåder, som bofællesskabet bør være

<sup>3</sup> Udgangspunktet i almene lejemål er, at lejeaftalen skal indgås mellem en fysisk person og udlejer.

<sup>4</sup> Se løsning C vedr. fremleje.

opmærksom på i etableringsfasen, når man vælger denne løsning.

## 1. Lejeaftalerne

### Hovedlejeaftalen - aftalen på selve lejligheden.

Hovedlejeaftalen - dvs. aftalen om leje af selve lejligheden - kan indgås med en privat udlejer (privat lejebolig) eller med en almen boligorganisation (almen lejebolig).

Hvis hovedlejeaftalen indgås med en privat udlejer er lejeforholdet reguleret af reglerne i lejeloven, mens hovedlejeforholdet er reguleret af reglerne i almenlejeloven, hvis lejeaftalen indgås med en almen boligorganisation. Mange af lovreglerne er identiske. Der er dog også visse forskelle, som vil blive beskrevet.

Hovedlejeaftalen bør indgås på en autoriseret lejekontrakt. For lejeaftaler der indgås med en privat udlejer anvendes p.t. typeformular A, 9. udgave. For lejeaftaler der indgås med en almen boligorganisation anvendes p.t. typeformular B, 6. udgave.

Hvis der ikke anvendes en godkendt typeformular kan det give anledning til misforståelser og tilsidesættelse af aftalevilkår.

### Fremlejeaftalerne – aftalerne på værelserne.

Når man fremlejer værelser til sine bofæller, betragtes man som en privat udlejer. Fremlejeforholdet er reguleret af reglerne i lejeloven. Dette gælder uanset om hovedlejeforholdet vedrører leje af en privat eller en almen bolig. At der er tale om et privat lejeforhold betyder, at visse konflikter kan behandles af huslejenævnet, og at der gælder begrænsninger med hensyn til blandt andet lejefastsættelse og betaling af depositum.

Fremlejeaftalerne bør indgås på typeformular A, 9. udgave. Vær dog opmærksom på, at ikke alle vilkår er møntet på værelsesudlejning. Typeformularen vil kunne downloades på ministeriets hjemmeside.<sup>5</sup>

Hvis den godkendte typeformular ikke anvendes kan det også her give anledning til misforståelser og tilsidesættelse af aftalevilkår.

### Maksimum udlejning af 1/2 af lejlighedens beboelsesrum uden samtykke fra udlejer.

Ifølge loven har lejer ret til at fremleje op til halvdelen af lejlighedernes beboelsesrum til beboelse.<sup>6</sup> Såfremt der er tale om et ulige antal værelser, rundes der ned, således at man eksempelvis må fremleje ét værelse i en 3-værelses lejlighed.

I et bofællesskab vil man ofte have behov for at fremleje mere end halvdelen af lejlighedens værelser. Dette vil i så fald forudsætte en forudgående aftale med udlejer.<sup>7</sup>

Bemærk at i almene lejeboliger har udlejer ikke mulighed for at give tilladelse til, at der fremlejes flere værelser end halvdelen af lejlighedens beboelsesrum.

Husk også at det samlede antal personer, der bor i lejligheden ikke må overstige antallet af beboelsesrum uanset at kun halvdelen af værelserne er udlejet.

<sup>5</sup> Lejeområdet hører under Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet (<http://uibm.dk/>). Tidligere hørte lejeområdet under Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (<http://www.mbbi.dk/>). I skrivende stund kan typeformularen hentes på <http://www.mbbi.dk/>, men forventes flyttet til (<http://uibm.dk/>).

<sup>6</sup> Lejelovens § 69, stk. 1 og almenlejelovens § 64, stk. 1  
føj ind i lejeaftalens § 11.

## Husk at sende en kopi af fremlejeaftalerne til udlejer

Når fremlejeaftalen er udarbejdet så husk at sende en kopi til udlejer i hovedlejerforholdet inden lejerforholdet påbegyndes.<sup>8</sup> Udlejeren har krav på at få en kopi af fremlejeaftalen, når der fremlejes værelser, ellers kan det i værste fald ende med, at udlejer ophæver lejeaftalen på lejligheden (hovedlejeaftalen),<sup>9</sup> hvorefter alle er nødsaget til at flytte ud.

## 2. Depositum og forudbetalt leje i fremlejeaftalerne

Man må opkræve op til 3 måneders leje i depositum.<sup>10</sup> Dermed er der en vis økonomisk sikkerhed for at der er penge til at istandsætte værelset mm., hvis værelseslejereren kommer i betalingsvanskeligheder. I stedet for depositum kan man eventuelt gøre brug af en bankgaranti.

Man må også opkræve op til 3 måneders forudbetalt leje til sikkerhed for lejebetalingen.<sup>11</sup> Dette er praktisk, hvis man har aftalt en opsigelsesfrist på 3 måneder. Dermed er der økonomisk sikkerhed for, at lejen bliver betalt fra det tidspunkt, hvor værelseslejeaftalen opsiges til lejereren faktisk fraflytter. Den forudbetalte leje skal altid stemme overens med opsigelsesfristen således at, hvis der er aftalt en måneds opsigelsesfrist må der maksimum opkræves en måneds forudbetalt leje.

## 3. Opsigelse af fremlejeaftalen

Lejeloven opstiller ikke begrænsninger i forhold til opsigelse af de fremlejede værelser. Der er så at sige fri opsigelsesadgang. Det lovbestemte opsigelsesvarsel i en værelseslejeaftale er 1 måned for både fremlejegiver og fremlejetager.<sup>12</sup> Man kan dog aftale en længere opsigelsesfrist på eksempelvis 3 måneder, hvilket loven tillader. Dermed har de øvrige bofæller nok tid til at finde en ny passende bofælle, når en bofælle flytter. Samtidig undgår man, at man går glip af lejebetaling i en eller to måneder fordi et værelse står tomt. Mod at aftale længere opsigelsesvarsel taler, at bofællerne i tilfælde af uenighed kan have et ønske om at forlade bofællesskabet med kort varsel.

## 4. Lejefastsættelsen i fremlejeaftalerne

Når bofællesskabet har fundet et passende lejemål bør bofællesskabet rådføre sig med en advokat eller anden rådgiver for at få afklaret, hvad en rimelig og lovlig værelsesleje er. Rådgiveren vil kunne hjælpe med at se lejeaftalen på lejligheden igennem og udarbejde en god fremlejeaftale på værelset som matcher vilkårene på lejligheden.

Der er lovfastsatte regler for, hvor meget man må tage i leje for et værelse. Hvis man anvender fremlejeløsningen gælder lejelovens regler om det lejedes værdi.<sup>13</sup> Dette betyder, at der gælder et vist loft for, hvor meget man må tage i leje for værelserne.

### Hvordan sikrer bofællesskabet sig at der opkræves en lovlig værelsesleje

Hvad der er den rette leje afhænger blandt andet af lejlighedens/værelsets beliggenhed, og de enkelte lejevilkår i værelseslejeaftalen, herunder hvilken vedligeholdelsesordning der gælder i hovedlejerforholdet, og hvem der skal varetage vedligeholdelsen i bofællesskabet.

<sup>8</sup> Lejelovens § 69, stk. 3 og almenlejelovens § 66, stk. 1

<sup>9</sup> Lejelovens § 93, stk. 1, litra f samt almenlejelovens § 90, stk.1, nr. 6.

<sup>10</sup> Lejelovens § 34, stk.1., 1. pkt.

<sup>11</sup> Lejelovens § 34, stk. 1, 2. pkt.

<sup>12</sup> Lejelovens § 86, stk. 1, jf. § 82. litra a.

<sup>13</sup> Boligreguleringslovens § 31 og § 4, stk. 4 vedr. fremleje af værelser i et lejemål som udlejer selv bebor.

Hvis fremlejetagerne eksempelvis selv skal stå for den indvendige vedligeholdelse af værelserne - typisk maling af vægge og loft samt slibning og lakering af gulv - vil lejen blive sat lavere end hvis lejer af lejligheden selv varetager vedligeholdelsen.

Ved fastsættelse af værelseslejen kan det være en god ide at tage hensyn til værelsernes indbyrdes værdi og beliggenhed. Hvis værelset for eksempel vender mod en stille gård eller har en altan, kan værelset godt have en højere lejeværdi end et andet værelse i lejligheden, som godt nok er ligeså stort, men som ikke har samme faciliteter og herlighedsværdi. Hvis den samlede tilladte leje for de to værelser er kr. 5.000,- om måneden, så kunne man eksempelvis fastsætte lejen for "det gode værelse" til kr. 2.650,- og kr. 2.350 for det mindre gode værelse.<sup>14</sup>

For almene lejeboliger må fremlejeger ikke fremleje lejligheden til en højere leje end den han selv betaler. I så fald kan udlejeren modsætte sig fremlejeaftalen.<sup>15</sup>

**Vær opmærksom på at den aftalte lejefordeling kan have skattemæssige konsekvenser. Sørg derfor for at søge vejledning hos SKAT eller revisor.**

### **Hvordan sikrer bofællesskabet sig at den samlede leje, dækker lejen på lejligheden**

Det lovbestemte loft for værelseslejen betyder, at man som bofællesskab skal være påpasselig med at leje alt for dyre lejligheder. Lejen på nyere lejligheder med markedsbestemt leje kan godt overstige den leje, som man lovligt må tage i samlet værelsesleje.

Tilsvarende problemstilling kan også gøre sig gældende ved leje af almene lejeboliger, hvor lejen fastsættes som såkaldt balanceleje.<sup>16</sup>

### **Forbrugsudgifter – vand, varme og el.**

Foruden lejen betaler man som lejer af en lejlighed typisk et aconto bidrag til vand, varme og evt. el. I fremlejeaftalerne kan man ikke opkræve a conto beløb ved siden af lejen, hvis der ikke er en individuel måler for hver bofælle.<sup>17</sup>

Da bofællerne typisk deler bad, køkken og øvrige fællesarealer er det ikke muligt at registrere og afregne hver bofælles individuelle forbrug. I praksis betragtes forbruget af vand, varme og el derfor sædvanligvis som indeholdt i lejen på grund af den måde som et bofællesskab er indrettet på med delte fællesarealer.<sup>18</sup>

### **Leje inkl. forbrug**

Da der sædvanligvis ikke er adgang til at afregne forbruget ved siden af lejen bør lejeren i hovedlejerforholdet (lejer af lejligheden) sikre sig en dækning af forbruget over værelseslejen. Værelseslejen skal ikke alene dække værelsets andel af lejen på lejligheden men også dække aconto ydelserne. Det er vigtigt at hovedlejers acontoydelser tager højde for, at der må forventes et højere forbrug end sædvanligt, når man er et bofællesskab med relativt mange beboere.

### **Eksempel på fordeling af lejen**

<sup>14</sup> Nb! Hvis der fremlejes værelser dyrere end hvad fremlejeger betaler for "sit eget værelse", kan det have skattemæssige konsekvenser.

<sup>15</sup> Almenlejeloven § 66, stk. 2.

<sup>16</sup> At lejen fastsættes som balanceleje, indebærer at lejen i hovedlejerforholdet fastsættes således, at den fuldt ud dækker afdelingens udgifter. Der kan derfor være situationer, hvor balancelejen kan overstige den leje, som man lovligt må tage i samlet værelsesleje.

<sup>17</sup> Lejeloven § 36, stk. 2

<sup>18</sup> Lejelovens § 36, stk. 3 nr. 2, jf. § 45d.

Leje for en 4 værelses lejlighed: kr. 9.000 pr. md. + 1.500 kr. i aconto forbrug.

### **Fordeling af månedslejen på 3 værelser:**

<b>Leje inkl. aconto ydelser</b>	<b>kr. 10.500,00</b>
Værelse 1:	kr. 3.500,00
Værelse 2:	kr. 3.500,00
Fremlejeger/lejer i hovedlejeforholdet:	kr. 3.500,00
<b>Sum</b>	<b>kr. 0,00</b>

### **Fremtidig forhøjelse af værelseslejen**

Lejeren af lejligheden kan kun regulere værelseslejen, når visse betingelser i lejeloven er opfyldte. Hvis regulering af værelseslejen er sket i strid med lejelovens regler, risikerer lejeren af lejligheden at blive mødt med indsigelser/tilbagebetalingskrav fra værelseslejerne.

Bofællesskabet skal være opmærksomt på, at lejestigninger vedrørende lejligheden ikke nødvendigvis indebærer, at betingelserne for at regulere værelseslejen samtidig er opfyldte. Lejen reguleres nemlig efter to forskellige regelsæt. Vilkår om fremtidig forhøjelse af værelseslejen bør så vidt muligt afstemmes med forventelige lejestigninger på lejligheden. Her er det en rigtig god ide at få sin juridiske rådgiver til at udarbejde et oplæg til en fremlejeaftale på værelserne, der er afstemt med hovedlejeaftalen.

## **5. Spilleregler for bofællesskabet**

Det ligger i bofællesskabets natur, at man så vidt muligt selv løser sine interne tvister på en rimelig og afbalanceret måde. En god måde at forebygge tvister på, er at udarbejde et reglement, hvor man på forhånd opstiller nogle spilleregler omkring blandt andet rengøring, besøg fra kærester, rygning, bytte af værelser og støjgener. Her kan man også fastsætte nogle nærmere afstemningsregler – hvad kan flertallet beslutte, og hvad bør der være enighed om?

I en udlejningsejendom er der sædvanligvis en husorden.<sup>19</sup> Samtidig er der en række regler vedrørende god skik og orden i lejelovgivning. Hvis en bofælle bryder med disse regler eksempelvis er meget støjende, er alle bofæller i fare for at miste sit værelseslejemål. Dette skyldes at udlejeren af lejligheden kan være nødsaget til at opsiges/ophæve lejeaftalen på lejligheden af hensyn til naboerne. Derfor er der behov for en håndgribelig måde at håndhæve gældende spilleregler på.

Hvis en værelseslejer ikke betaler sin leje eller ikke efterlever spillereglerne for bofællesskabet kan han altid opsiges med den aftalte opsigelsesfrist. Hvis man ikke på forhånd har aftalt en opsigelsesfrist på eksempelvis 3 måneder, så gælder lovens frist for opsigelse af værelser på 1 måned.<sup>20</sup> Man kan evt. supplere fremlejeaftalen med en bestemmelse om, at der ikke kan ske opsigelse medmindre der er afgivet en form for skriftlig advarsel først, så der gives mulighed for at rette op på overtrædelsen.

Det er væsentligt at holde sig for øje, at det kun er værelseslejerne, som kan blive opsagt. Den bofælle som lejer selve lejligheden, kan aldrig opsiges af sine værelseslejere.

## **6. Indflytningen**

<sup>19</sup> I almene lejemål udleveres den for afdelingen gældende husorden ved hovedlejeforholdets indgåelse.

<sup>20</sup> Lejelovens § 86, stk., jf. § 82, litra a.

En god indflytningsproces er helt afgørende for et lejeforløb uden konflikter og skuffede forventninger. I det følgende beskrives kort, hvilke forhold, man som lejer og udlejer bør være opmærksom på for at undgå konflikter.

## **6a. Lejemålets stand ved hovedlejers overtagelse**

### **Indflytningsrapport**

I private<sup>21</sup> og almene<sup>22</sup> lejemål gælder det i dag, at udlejer er forpligtet til at syne lejligheden i forbindelse med indflytningen.

Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet. I forbindelse med synet udarbejdes en indflytningsrapport, der indeholder en beskrivelse af lejlighedens tilstand. Indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

### **Indflytningsmangelliste**

Hvis lejer af lejligheden finder, at der mangler ved lejemålet, skal lejer udarbejde indflytningsmangelliste. Dette er en liste, der beskriver hvilke mangler, der forefindes i lejemålet ved lejers overtagelse.

Mangler kan f.eks. være ridser i gulv, maling på stikkontakter eller manglende døre. Mangler kan også være defekter såsom manglende gulvvarme eller en udtjent opvaskemaskine. Endelig kan også angivelser i kontrakten, der ikke stemmer med de faktiske forhold, være en mangel. Som eksempel kan nævnes, at kontrakten angiver at lejemålet er udståret med hårde hvidevarer, som viser sig ikke at forefindes i lejemålet ved lejers overtagelse.

Lejer skal inden 2 uger, fra overtagelsen af lejemålet, sende mangellisten til udlejer og beholde en kopi. Påtaler lejer ikke manglerne inden for de 2 uger, kan det ikke senere kræves, at udlejer afhjælper manglen. Listen tjener også som lejers dokumentation for lejemålets stand ved indflytning, og skal altså indeholde de mangler, som lejer ikke ønsker at betale for ved fraflytning. Derfor er den på mange måder lige så vigtig som selve kontrakten. Man skal i den forbindelse holde sig for øje, at det ikke nødvendigvis er samme udlejer, man afregner med ved fraflytning, hvis ejendommen er solgt under lejemålets beståen.

## **6b. Værelsernes stand ved værelseslejernes overtagelse**

Der gælder ikke noget krav om, at der laves et egentligt indflytningsyn ved fremleje af enkeltværelser. Det anbefales dog at der alligevel foretages en fælles gennemgang, for at der ikke opstår uoverensstemmelser om værelsets stand senere.

Værelseslejerne skal selv sørge for at påtale mangler og uoverensstemmelser ved værelserne på samme måde som anvist vedrørende lejeren i hovedlejeforholdet. Her skal påtalen blot ske overfor den bofælle, som er lejer i hovedlejeforholdet. Der gælder også her en frist på 14 dage fra værelseslejerens får overleveret værelseslejemålet.

---

<sup>21</sup> Lejeloven § 9, stk. 2.

Gælder dog kun udlejere af mere end én bolig og kun for lejeaftaler indgået 1.7.2015 eller senere.

<sup>22</sup> Almenlejeloven § 14



Det er vigtigt at både værelseslejer og lejlighedslejer forstår, at det ikke drejer sig om at ”klage” men ene og alene om, at få rene linjer og afstemning af forventninger giver færre misforståelser og uenigheder. Det er med andre ord konfliktforebyggende og gavner alle beboere i lejligheden.

## **6c. Aflæsning af forbrugsmåler og tilmelding som aftager**

I forbindelse med indflytningen skal lejer sørge for at aflæse diverse målere, og blive tilmeldt som aftager hos f.eks. elforsyning, hvis udlejer ikke leverer el.

## **7. Vedligeholdelse**

### **7b. Vedligeholdelse af værelserne**

Ved indgåelse af værelseskontrakterne er det væsentligt at forholde sig til, hvem der skal have ansvaret for at forestå den løbende vedligeholdelse af værelserne. Det vil sige at man skal tage stilling til om det er lejer i hovedlejerforholdet (som her er at betragte som udlejer af værelset) der skal være ansvarlig for vedligeholdelsen af værelset eller om det er fremlejetager selv der skal forestå den løbende vedligeholdelse.

I denne forbindelse bør man være opmærksom på hvorledes vedligeholdelsespligten fordeler sig i hovedaftalen.

Hvis lejer i hovedlejerforholdet har den indvendige vedligeholdelse er det en god ide, at en del af vedligeholdelsespligten bliver ”givet videre” til værelseslejerne. Dette sker ved, at man i værelseslejeaftalen aftaler, at værelseslejeren skal vedligeholde eget værelse. Vedligeholdelsen omfatter typisk maling af vægge og lofter samt lakering af gulvet. Der er dermed en vis sikkerhed for, at værelserne løbende holdes i god stand. Samtidig ansvarliggøres alle bofællerne mere ligeligt for lejlighedens vedligeholdelse.

Såfremt udlejer i hovedlejerforholdet har den indvendige vedligeholdelsespligt, kan noget tale for at det i fremlejeaftalerne aftales at fremlejegiver forestår den indvendige vedligeholdelse af værelserne. Dette giver umiddelbart den fordel, at alle vedligeholdelsesarbejder i lejemålet, hvad enten det drejer sig om fællesarealer eller værelser, kan vedligeholdes ved anvendelse af midler for lejemålets indvendige vedligeholdelseskonto.

I nogle situationer vil en sådan aftale dog kunne give anledning til problemer. Hvis der ikke henstår midler på hovedlejemålets vedligeholdelseskonto, kan udlejer i hovedlejerforholdet afvise at lade vedligeholdelsesarbejder foretage, og fremlejegiver risikerer dermed, at det er fremlejegiver, der skal bcoste vedligeholdelsen af værelserne. Dette kan give en skævvridning i forholdet mellem bofællerne.

Noget taler derfor for at det i visse situationer kan være en fordel, at lade fremlejetagerne stå for vedligeholdelsen af værelserne, uanset at udlejer i hovedlejerforholdet har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Uanset hvilken model man vælger, skal den overvejes grundigt, og man bør overveje at søge rådgivning.

### **7c. Vedligeholdelse af fællesarealerne**

Det er meget vigtigt, at man er opmærksom på renholdelse og vedligeholdelse af fællesarealerne, dvs. entre, badeværelse, stue og køkken.

Da alle bofællerne deles om brugen af fællesarealerne kan det være svært at afgrænse og håndhæve den enkelte bofælles forpligtelser. **I mange situationer kan den bedste løsning derfor være en aftale, hvor alle bofællerne skal deltage i en løbende renholdelse og vedligeholdelse af fællesarealerne.**

Hvad der er den bedste løsning må drøftes i bofællesskabet, og således at der i vurderingen heraf tillige kan skeles til, hvem der har vedligeholdelsespligten i hovedlejerforholdet.

Hvis der ikke i fremlejeaftalerne tages stilling til renholdelse og vedligeholdelse af fællesarealerne, risikerer fremlejegiver at stå med ansvaret alene.

## 7d. Misligholdelse

Uanset om det er lejer eller udlejer, der har den indvendige vedligeholdelse, hæfter hovedlejer og værelseslejer for samtlige udgifter som følge af misligholdelse.<sup>23</sup>

Der er tale om misligholdelse, når det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Både lejer i hovedlejerforholdet og fremlejetagerne kan ifalde misligholdelsesansvar.

Eksempler på misligholdelse kan være manglende eller mangelfuld vedligeholdelse af det lejede, maling med forkert maling eller farve, vandskadedt gulv, hullede døre, beskidte hårde hvidevarer, kalk på sanitet m.v.

## 8. Adgang til værelset

Lejer af lejligheden (hovedlejerforholdet) har ikke adgang til de udlejede værelser, medmindre forholdene kræver det.<sup>24</sup> At forholdene kræver det, kan eksempelvis være tilfældet, når værelseslejeren er bortrejst, og der foreligger en tvingende grund som f.eks. utæthed ved en radiator, hvor det er nødvendigt at skaffer sig adgang for at begrænse skader på værelset/lejemålet.

Hvor det er nødvendigt, at fremlejegiver i andre tilfælde får adgang til værelserne, eksempelvis i forbindelse med aflæsning af varme, vedligeholdelsesarbejder og udlejers besigtigelse, foreskriver loven, at der gives et passende varsel om adgang til værelset.<sup>25</sup>

I praksis er der intet til hinder for, at værelseslejerne giver adgang til værelset med et kortere varsel end loven tilsiger, hvor dette er i alles interesse. Det kræver blot en aftale med værelseslejeren.

## 9. Bofællens fremleje af sit værelse

**En lejer af et værelse har ikke ret til at (videre)fremleje sit værelse til en anden, medmindre det aftales på forhånd i værelseslejeaftalen. En sådan aftale bør forudsætte samtykke fra alle de øvrige bofæller. Dette skyldes, at man bor tæt sammen og det derfor ofte er forudsætning, at man har en vis relation såsom, at man er venner, medstuderende, kollegaer etc.**

<sup>23</sup> Jf. Lejelovens § 25, stk. 1 og 2 samt Almenlejelovens § 25, stk. 4.

<sup>24</sup> Jf. LL § 54.

<sup>25</sup> Lejelovens § 55.

## 10. Manglende lejebetaling, støjgener og øvrig misligholdelse

### Manglende lejebetaling

Hvis en bofælle ikke er i stand til at betale sin leje, gælder der nogle faste retningslinjer i lejeloven for, hvornår man kan ophæve en lejeaftale. Der skal fremsendes en rykkerskrivelse og bofællen skal gives en frist på 14 hverdage til at betale den manglende husleje.<sup>26</sup>

Da en retslig behandling af betalingsmisligholdelsessager forudsætter god erfaring med denne type sager og da en retslig behandling kan skabe yderligere konflikter i bofællesskabet, anbefales det, at man søger sagen løst på mindelig vis, evt. ved brug af en mellemmand med erfaring indenfor leje-retten. Det samme gør sig også gældende ved en bofælles brud på bofællesskabets reglement eller husorden for hovedlejeforholdet.

Hvis sagen ikke kan løses på mindelig vis vil en opsigelse af værelseslejeaftalen ofte være nemmere at håndtere fremfor en ophævelse af lejeforholdet.

Hvis det er hovedlejeren, der ikke betaler lejen til udlejer, vil alle bofællerne (hovedlejer og værelseslejerne) være i risiko for at miste deres bolig. Derfor skal denne form for restance undgås for en hver pris. Lav gerne en indbyrdes aftale om at man orienterer hinanden, hvis der opstår betalingsproblemer, så der kan findes en løsning, inden der skrives til ophævelse fra udlejers side.

## 11. Fraflytning

### 11a. Fraflytning af værelser

Når et værelseslejemål er opsagt og fraflyttet, sker der typisk en flytteafregning. Her afregnes den fraflyttende fremlejetager for eventuelle skader og vedligeholdelsesmangler.

Værelset skal som udgangspunkt afleveres i samme stand som fremlejetager har overtaget værelset i, dog med undtagelse af sædvanlig slid og ælde, og andre forhold som ikke er omfattet af fremlejetagers vedligeholdelsespligt. Omfanget af fremlejetagers vedligeholdelsespligt følger af værelseslejeaftalen og lejeloven. Vedligeholdelsespligten kunne eksempelvis omfatte maling af vægge og lofter.

Det kan ikke forlanges, at værelset bringes i bedre stand end det blev overtaget.

Når værelset fraflyttes og nøglerne til lejemålet afleveres har lejlighedslejer 14 dage til at gøre fraflyttede værelseslejer bekendt med, hvilke arbejder, det være sig istandsættelse og afhjælpning af mangler, der skal foretages for fraflyttende værelseslejers regning, og dermed modregnes i det indbetalte depositum eller garanti.

For lejeaftaler indgået 1.7.2015 eller senere, gælder det, at det ikke kan aftales på forhånd, at lejemålet/værelset skal nyistandsættes ved lejers fraflytning. Det kan dog reelt blive sådan, at der skal ske istandsættelse, hvis lejemålet også var nyistandsat ved lejers overtagelse, og lejemålet ved lejers flytning trænger til istandsættelse. For lejeaftaler indgået 1.7.2015 eller senere gælder det også, at man ikke kan aftale at lejer ved fraflytning skal istandsætte dele af det lejede, som lejer ikke skal vedligeholde under lejeforholdet.

Hvis ikke lejer af lejligheden rejser nogle krav overfor værelseslejer inden for fristen, skal værelseslejer have sit depositum ubeskåret tilbage.

---

<sup>26</sup> Lejelovens § 93, stk. 2.

## Huslejenævnet tager stilling

Uenighed mellem lejer og værelseslejer omkring istandsættelse eller prisen på de opgaver der skal udføres kan afgøres af huslejenævnet. Dette gælder uanset om hovedlejemålet er beliggende i en privat lejebolig eller en almen lejebolig.

### **11b. Fraflytning af hovedlejemålet**

Når bofællesskabet er endeligt ophørt skal der ske fraflytning og overlevering efter lejelovens eller almenlejelovens regler om fraflytning.

#### **11.b.1. Flyttesyn i private lejemål**

Hvis udlejer lejer mere end ét lejemål ud, skal der afholdes flyttesyn, som lejer skal indkaldes til med mindst en uges varsel. Synet skal holdes senest 2 uger efter, at lejer er fraflyttet. På synet gennemgås lejemålet, og lejer skal have udleveret en fraflytningsrapport. Hvis lejer ikke vil underskrive denne eller lejer ikke deltager i synet, skal udlejer fremsende rapporten senest 14 dage efter flyttesynet. De krav der ikke er medtaget i rapporten kan udlejer som udgangspunkt ikke senere komme med, med mindre det gælder forhold, der ikke kunne konstateres på synet. Hvis udlejer ikke følger reglerne om indkaldelse og afholdelse af flyttesyn, kan udlejer ikke fremsætte krav på istandsættelse.

#### **Hvilke krav kan stilles i forbindelse med istandsættelse**

Som ved værelseslejemålene er det kontrakten, der til en vis grad regulerer hvilken stand lejemålet skal afleveres i.

Lejemålet skal som udgangspunkt afleveres i samme stand som lejer har overtaget det i, dog med undtagelse af den forringelse der skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt. Det kan ikke forlanges at lejer ved sin fraflytning skal bringe det lejede i bedre stand end det blev overtaget.

For lejeaftaler indgået 1.7.2015 eller senere, gælder det også her, at det ikke kan aftales på forhånd, at lejemålet generelt skal nyistandsættes ved lejers fraflytning. Hvis lejemålet trænger til istandsættelse og hovedlejer har haft pligten til indvendig vedligeholdelse, kan det dog godt blive sådan, at der skal ske fuld istandsættelse for lejers regning.

For lejeaftaler indgået 1.7.2015 eller senere gælder det også, at man ikke kan aftale at lejer ved fraflytning skal istandsætte dele af det lejede, som lejer ikke skal vedligeholde under lejeforholdet.

Ved fraflytning af lejemålet er det tillige normalt at der tilbageholdes et beløb til eventuel dækning af efterbetaling af vand, varme mv.

Hvis der er sket misligholdelse af lejemålet, kan denne selvfølgelig også kræves udbedret for lejers regning.

Hvis fristen for at fremsætte krav overfor værelseslejerne er overskredet vil hovedlejer hæfte for skader, selv om de er forårsaget af værelseslejerne. Derfor er det vigtigt at få gennemgået værelserne grundigt ved fraflytninger og få fremsat kravet inden for fristen.

## **Huslejenævnet tager stilling**

Uenighed omkring istandsættelse eller prisen på de opgaver der skal udføres kan afgøres af huslejenævnet.

### **11.b.2 Flyttesyn i almene lejemål**

Ved fraflytning gennemføres et syn af boligen, hvor det fastlægges hvilke krav udlejer kan fremsætte mod lejer. Synet foretages senest 2 uger efter, at udlejer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel.

Underretter udlejer ikke senest 2 uger efter synet lejereren skriftligt om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf, bortfalder udlejerens krav mod lejereren, medmindre denne er fraflyttet uden at give udlejereren oplysning om den fremtidige adresse. Overskridelser, der forhøjer lejerens samlede andel af den anslåede udgift med mere end 10 pct., er lejereren uvedkommende.

Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Hvilke krav udlejer kan fremsætte mod lejer afhænger af, hvilken vedligeholdelsesordning der gælder for den afdeling som boligen er beliggende i.

#### **A-ordning**

Hvis der er vedtaget A-ordning<sup>27</sup> gennemføres der for lejerens regning en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Hvis der er aftalt A-ordning med NI-beløb, betaler lejereren i stedet betaler et af udlejereren fastsat her til svarende normalistsandsættelsesbeløb.

Udlejer overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalistsandsættelsen eller betaling af normalistsandsættelsesbeløbet.

Mange boligorganisationer håndterer reglen på den måde, at udlejer overtager lejerens udgift med 1 % pr. måned. Hvis det også er den måde reglerne håndteres på for det konkrete lejemål, indebærer dette, at udlejer ved fraflytning af lejemålet efter eksempelvis 3 år skal betale 36 % af udgiften til normalistsandsættelsen eller normalistsandsættelsesbeløbet, og at lejer skal betale 64 % heraf.

#### **B-ordning**

Hvis der er vedtaget B-ordning sker der ikke istandsættelse af lejemålet ved fraflytning, og lejer vil derfor ikke blive mødt med krav om udgift til normalistsandsættelsen eller betaling af normalistsandsættelsesbeløbet.

#### **Misligholdelse**

Uanset hvilken vedligeholdelsesordning der er vedtaget, hæfter lejer for samtlige udgifter som følge af misligholdelse.<sup>28</sup>

Hvis fristen for at fremsætte krav overfor værelseslejerne er overskredet vil hovedlejer hæfte for misligholdelse, selv om den er forårsaget af værelseslejerne. Derfor er det vigtigt at få gennemgået værelserne grundigt ved fraflytninger.

#### **Beboerklagenævnet tager stilling**

---

<sup>27</sup> Almenlejelovens § 26

<sup>28</sup> Almenlejelovens § 25, stk. 4.

Uenighed omkring istandsættelse eller prisen på de opgaver der skal udføres kan afgøres af beboerklagenævnet.

### **Tilbagehold til forbrugsudgifter**

Ved fraflytning af lejemålet er det tillige normalt at der tilbageholdes et beløb til eventuel dækning af efterbetaling af vand, varme mv.

## **12. Boligstøtte og skat**

### **Boligstøtte**

Lejeren af hovedlejemålet kan ansøge om boligstøtte efter de gældende regler herom.<sup>29</sup> Det er som udgangspunkt ikke muligt at få boligstøtte til et værelse når værelset ikke har eget køkken. Muligheden for at opnå boligstøtte afhænger af hovedlejers husstandsindkomst. Når hovedlejer ansøger skal værelseslejerne ikke betragtes som husstandsmedlemmer,<sup>30</sup> og deres indkomst skal ikke medtages i opgørelsen af husstandens indkomst. Der ydes ikke boligstøtte for det areal, der er fremlejet. Ansøgningen om boligstøtte skal indgives til Udbetaling Danmark via [www.borger.dk](http://www.borger.dk).

### **Skat**

Ved anvendelse af fremlejelsen er hovedlejer skattepligtig af sin lejeindtægt, dog kun den del der overstiger et vist fradrag.<sup>31</sup> Fradraget kan opgøres på to måder, enten som et bundfradrag eller som et regnskabsmæssigt fradrag. Bundfradraget udgør 2/3 af den samlede lejeudgift inklusiv udgiften til a/c varme og eventuel boligsikring. Hvis der alene foretages udlejning en del af året, er det 2/3 af den samlede lejeudgift for perioden, der udgør bundfradraget.

Det regnskabsmæssige fradrag er beregnet ved at fradrage de faktiske (og dokumenterbare) udgifter fra lejeindtægten. Lejer kan ikke få et højere fradrag end lejeindtægten. Vælger lejer denne metode, der ikke senere skiftes til bundfradrag.

Denne korte gennemgang af de skattemæssige konsekvenser er ikke udtømmende. Den skal ses som en opfordring til at afklare de skattemæssige aspekter med SKAT og egen rådgiver. Det er en rigtig god ide, at man som lejer af lejligheden får en afklaring af disse forhold inden man endeligt aftaler lejevilkårene med værelseslejerne.

## **13. Aftalt elektronisk kommunikation**

Man kan aftale, at foretage kommunikation via f.eks. e-mail. Det vil ofte forekomme meget naturligt, da det for mange er den foretrukne kommunikationsform for mange mennesker. Man kan dog ikke aftale, at rykkere osv. i forbindelse med manglende betaling af leje eller andre pligtige pengeydelse kan sendes elektronisk. Disse skal fortsat sendes pr. post.

## **14. Tvister og konfliktforebyggelse**

Man bor som bofæller tæt sammen og har ofte en vis relation. Da det kan være ødelæggende for relationen at køre en tvistesag ved fogedretten eller civilretten anbefales det, at man så vidt muligt forsøger sig en mindelig løsning. Alternativt kan man benytte sin ret til at opsige lejeforholdet.

<sup>29</sup> Lov om Individuel Boligstøtte (LBKG 2015 158)

<sup>30</sup> Boligstøtteloven § 7.

<sup>31</sup> Ligningsloven § 15 p

## **15. Søg rådgivning**

Hvad enten det drejer sig om lejefastsættelsen eller andre vilkår, er det en rigtig god ide at få hjælp fra en rådgiver. Det kan være en advokat eller jurist, som har et godt kendskab til lejeret. Rådgiveren vil kunne hjælpe med at se lejeaftalen på lejligheden igennem og udarbejde en god fremlejeaftale på værelset. Dermed forebygges fremtidige konflikter bedst muligt.