

# Ø.L.D. 10. maj 2023 i anke 13. afd. BS-46570/2022-OLR

Efter en afvejning af begge parter interesser fik udlejer ikke medhold i, at det var berettiget at opsig en lejer af beboelseslejemål mhp. på udvidelse af sin egen bolig.

Udlejer U opsigde i juni 2020 lejer L af et beboelseslejemål i U's ejendom med henvisning til, at han selv skulle bruge det lejede, jf. [lejelovens § 171](#), stk. 1, nr. 1 (tidl. § 83, stk. 1, litra a). U og hans ægtefælle havde til hensigt at flytte sammen i U's bolig og havde, da de begge var gangbesværede, behov for at indrette et badeværelse i stueetagen og installere en handikaplift, hvilket efter deres opfattelse mest hensigtsmæssigt kunne ske i L's lejemål, der stødte op til U's bolig. Såvel boligretten som landsretten fandt, at opsigelse til egen brug også kan ske i et tilfælde, hvor udlejer ønsker at sammenlægge sin egen bolig med den opsagte. Imidlertid fik U ikke medhold i sin opsigelse. Begrundelsen herfor var, at U's nuværende bolig, hvor han indtil opsigelsen havde boet, havde et areal på 366 m<sup>2</sup>, hvilket gav plads til at indrette boligen handicapvenligt. Endvidere havde U en måneds tid inden opsigelsen udlejet et areal på 105 m<sup>2</sup> i ejendommen til en anden lejer. Efter en samlet afvejning fandtes opsigelsen herefter ikke rimelig, jf. [lejelovens § 172](#), nr. 2 (tidl. § 84 litra b). <sup>[Note 1]</sup>

(Thomas Lohse, Jesper Jarnit, Pia Hjort Mehlbye (kst.)) U (adv. Carsten Bo Løjborg, Hillerød) mod L (adv. Morten Hansen-Nord, Helsingør)

## Retten i Helsingørs dom 3. november 2022, BS-36045/2020-HEL

### Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 17. september 2020.

Sagen drejer sig om, hvorvidt U's opsigelse af L's lejemål er gyldig.

U har fremsat følgende påstand:

L's lejemål tilpligtes at anerkende opsigelsen af 29. juni 2020 vedrørende lejemålet beliggende X-vej ..., 3080 Tikøb, hvorfor L's lejemål tilpligtes at fraflytte lejemålet pr. 1. juli 2021 kl. 12.00, subsidiært med et af boligretten fastsat varsel.

L har fremsat påstand om frifindelse,

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. [retsplejelovens § 218 a](#).

### Oplysningerne i sagen

Spørgsmålet om, hvorvidt L havde overholdt fristen i [lejelovens § 87](#), stk. 2, blev særskilt forhandlet og retten traf den 18. februar 2021 afgørelse om, at det havde hun.

Hovedforhandlingen den 13. oktober 2022 blev indledt med en besigtigelse på adresserne X-vej ... og ..., 3080 Tikøb.

## Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af parterne samt H.

U har forklaret, at han er født i 1948. Han blev uddannet farmaceut i 1972 og læge i 1983. Han har boet i Danmark siden 1973. Han har senest arbejdet som psykiater på ... Sygehus, men har sagt op på grund af sygdom. Han har problemer med ryggen og er blevet opereret 2 gange. Det giver ham smerter i benene, både når han går og står. I oktober skal han tale med Glostrup Hospital om yderligere en operation. Det er risikofyldt, idet han kan risikere at blive mere handicappet end han er i dag. Han er nu pensionist. Han mødte H for 7 år siden, og de blev gift efter et år. H har to voksne børn. Datteren har sklerose. Han har selv en datter og to sønner. De er hhv. 45, 34 og 32 år. Ingen børn bor hjemme. H og han har hver deres adresse. H bor ved siden af sin arbejdsplads i Valby. De opholder sig halvt - halvt begge steder. Han har familie i Brøndby, Helsingborg og Ægypten. Når de mødes, er det hjemme hos ham. Der er mange, der overnatter. Han har tidligere haft soveværelse oppe på 1. salen, men nu har han fået det indrettet nede i stuen. Det er svært for ham med den stejle trappe. Han er faldet én gang. Når de skal i bad, må de imidlertid stadigvæk kravle op. Der er ikke bad i stueetagen. Han købte ejendommen på X-vej i 1986. Den gang var han enlig. Han fik indrettet en klinik, der hvor L's lejemål er i dag. Den ad vejen fik han indrettet 1. sal på alle længer. X-vej ... og ... er udstykket. De er i dag lejet ud, men skal omdannes til to ejerlejligheder. X-vej ... og ... er endnu ikke klar til udlejning. Der mangler køkken og bad. Tanken er, at de også skal sælges. Han havde klinikken i 10 år. Herefter fik han sat en gipsvæg op og besluttede han sig for at leje ud. Han fik L som lejer. De har begge temperament og nogle gange svært ved at tale sammen. De har haft forskellige sager i huslejenævnet. Der var en om lejemålets areal og nogen om vand og varme. Hun har ikke betalt for brug af vand siden 2013. Det er generende, at 4 af hendes vinduer vender ud til hans have. Det giver ham intet privatliv. Han synes ikke, at han kan tale ugeneret og derudover generes han af mad og cigaretlugt. Han har i dag om end endnu mere brug for lejemålet, end da det blev opsagt. Han vil indrette et handicapvenligt badeværelse i stuen og få opført en lift, så han ubesværet kan komme op på 1. sal. Han vil også få indrettet et stort soveværelse ud mod haven, så han ikke generes af larm fra vejen. I 2020 havde han ingen ledige lejligheder, han kunne tilbyde L, men han ved, at det ikke er svært at finde noget tilsvarende i Tikøb til samme pris.

L har forklaret, at hun bor i lejemålet sammen med sin datter på 15 og søn på 12. Hendes søn på 19 besøger dem jævnligt. Både hun og børnene elsker Tikøb, hvor de har fået gode venner. Hun lider af PTSD og var indlagt sidste år. Hun arbejder som buschauffør, og i weekenden tager hun vagter som bartender for at få det til at løbe rundt. Hun tjener samlet omkring 25.000 kr. før skat. Hendes nuværende leje er på 7.066 kr. og 1866 i acontovarme. Hun har ikke råd til at betale mere i boligudgifter. U har på intet tidspunkt tilbudt hende et andet lejemål. Hun har selv forsøgt at finde et andet sted at bo, men prismæssigt har det ikke kunnet lade sig gøre. Hun aner ikke, hvor hun skal flytte hen. Hun har ingen kæreste og bor fast i lejemålet. Sover der hver nat.

H har forklaret, at hun er 53 år og arbejder som fagkonsulent i et forsikringsselskab. Den 18. marts 2019 var hun udsat for en arbejdsskade. Hun gled i noget olie og ødelagde begge hofter og ryg. Hun står over for to vanskelige operationer. De vil gøre hendes lænd stiv, og hun kan risikere at blive lam i begge ben. Hun er i dag tilkendt fastholdelses flexjob og arbejder 3 timer om dagen. Hun har kendt U siden 2014, og de blev gift i 2015. Hun har en søn på 30 og en datter på 25. For et par år siden fik datteren konstateret sklerose. Datteren kan ikke gå på trapper og har haft mange faldskader. Hun har udsigt til at komme i kørestol. Både hun og U har stor familie. U er den ældste i søskendeflokken, så det er hos ham familien mødes. Det er typisk med overnatning. Hun har selv en lejlighed i Valby. Der er en trappe og kommunen har lovet, at der kommer en lift. Efter at U har

opsagt sin stilling, opholder de sig 20 % af tiden i Valby. I Tikøb blev hun nødt til at sove i gæsteværelset i stuen, da hun ikke kunne klare at komme op på 1. sal. Hun bader i Valby. Der er intet privatliv i haven i Tikøb. På et tidspunkt havde L en boende, og de larmede så meget, at de ikke kunne høre, hvad de selv sagde. L's to børn har ikke været der så meget. De er sikkert hos deres far. Hvis de får lejemålet igen, skal det indrettes handicapvenligt. Der skal laves en lift, så de også kan bruge 1. salen.

## Parternes synspunkter

U har i sit påstandsdokument anført: »Opsigelse af 29. juni 2020, bilag 3, er berettiget og gyldig efter [lejelovens § 83](#), stk. 1 litra a.

Sagsøger har tidligere beboet/benyttet ejendommen inkl. lejemålet fra 1986 til 2013, og sagsøger har såvel ønske som hensigt om at bebo lejligheden. Hvis der fra en ejer er påvist et ønske og en hensigt om selv at bebo det lejede, er der ikke grundlag for ikke at anerkende opsigelsen som værende gyldig.

Sagsøgers har et reelt behov for anvendelse af det lejede, herunder grundet sagsøgers eget og sagsøgers hustrus helbred og familiære forhold.

Betingelserne i [lejelovens § 84](#), knyttet til opsigelse efter [lejelovens § 83](#), stk. 1 litra a, er opfyldt.

En potentiel risiko for, at en udlejer ikke efterfølgende benytter det lejede til egen beboelse vil altid være der, idet udlejers forhold kan ændre sig set over en 12 måneders opsigelsesperiode. Dette er ikke et argument imod opsigelsens berettigelse, og konkret har sagsøger til stadighed ønske og hensigt om at bebo det opsagte.

En ejer kan i sagens natur ikke - de facto - dokumentere, at ejeren selv tager en bolig i brug til beboelse, før det reelt kan lade sig gøre at flytte ind. En opsigelse er derfor berettiget, når ejeren udtrykker ønske og hensigt om at anvende boligen. En lejers værn mod den potentielle risiko, at en ejer ikke tager en bolig i brug til beboelse - f.eks. hvor ejers forhold har ændret sig - er, at ejeren kan ifalde erstatningsansvar overfor lejer. Den potentielle risiko - at en ejer ikke tager en bolig i brug til beboelse - hjemler ikke, at opsigelsen ikke anerkendes, men derimod må forholdet altså efterfølgende være genstand for en vurdering af, om udlejer har pådraget sig erstatningsansvar.

Sagsøgte har mulighed for at finde tilsvarende bolig i det samme geografiske område.

Der bør afsiges dom efter sagsøgers påstand.

L har i sit påstandsdokument anført:

at sagsøger råder over 366 m<sup>2</sup> beboelseskvadratmeter og på den baggrund bestrides det, at sagsøger har et reelt ønske om at flytte ind i sagsøgtes lejemål,

at sagsøger ikke har et ønske om at flytte ind i sagsøgtes lejemål, men derimod at nedlægge det og indlemme det i sagsøger eksisterende bolig, og

at der ikke er identitet mellem det lejemål der opsiges, og det der efterfølgende skal bebos af udlejer, og

at og der ikke er hjemmel til at afgive en opsigelse i henhold til [lejelovens § 83](#), stk. 1, litra a, på den baggrund.

Såfremt retten måtte komme frem til, at sagsøger har et reelt ønske om at bebo sagsøgtes lejemål, og at der er hjemmel til den pågældende opsigelse, gøres det supplerende gældende,

at sagsøger allerede råder over 366 m<sup>2</sup> beboelse i ejendommen, og

at opsigelsen ikke er rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold.

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

## Rettens begrundelse og resultat

Retten finder, at en udlejer også i den situation, hvor lejemålet ønskes sammenlagt med udlejers egen bolig, kan opsiges et lejemål i medfør af dagældende lejelovs § 83, stk. 1, litra a.

Efter en samlet vurdering af parternes forhold, findes opsigelsen imidlertid ikke at være rimelig, jf. dagældende lejelovs § 84 litra b, hvorfor opsigelsen er sket med urette.

Der er herved lagt vægt på, at uanset at det kan lægges til grund, at udlejer og hans ægtefælles helbredsmæssige forhold gør, at de har vanskeligt ved at benytte trapper, da har udlejer i sin nuværende bolig så megen plads, at han sagtens vil kunne indrette det handicapvenligt. Dette skal sammenholdes med, at lejer har boet i lejemålet siden 2013 og efter de foreliggende oplysninger vanskeligt vil kunne finde en tilsvarende bolig i samme prisklasse.

Herefter tages L's påstand til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 24.000 kr.

L er ikke momsregistreret.

## Thi kendes for ret

L frifindes.

U skal til L betale sagsomkostninger med 24.000 kr.

...

## Østre Landsrets dom

### Påstande

*Appellanten, U*, har som for byretten nedlagt påstand om, at L skal anerkende opsigelsen af 29. juni 2020 vedrørende lejemålet beliggende X-vej ..., 3080 Tikøb. U har endvidere nedlagt påstand om, at L skal fraflytte lejemålet med et af Østre Landsret fastsat varsel.

*Indstævnte, L*, har påstået dommen stadfæstet.

### Supplerende sagsfremstilling

H er ikke på tidspunktet for landsrettens behandling af sagen flyttet ind i U's bolig på X-vej ... i Tikøb.

### Forklaringer

U, L og H har afgivet supplerende forklaring.

U har forklaret bl.a., at hans helbred er blevet dårligere siden byrettens dom. Han har besluttet foreløbigt at udskyde den planlagte rygoperation på Glostrup Hospital, da risikoen for komplikationer er for stor. Han har boet i hovedhuset siden 1986. Han opholder sig for tiden mest i husets stueplan, men han er indimellem nødt til at kravle op ad trapperne til 1. sal, bl.a. når han skal i bad. Han vil gerne have installeret en handikaplift i husets østlige gavl, hvor L bor. På grund af placeringen af installationer og udsugning i huset, vil det være nærmest umuligt at installere handikapliften ved husets vestlige gavl. Han opsagde L's lejemål i juni 2020, fordi hans hustru på grund af sine skader efter arbejdsulykken i 2019 havde vanskeligt ved at klare sig derhjemme. Det var ikke muligt for ham at tilbyde L en anden lejlighed i hans ejendom ved opsigelsen.

Han vil gerne kunne samle hele sin familie i huset ved besøg, men det er ikke muligt på nuværende tidspunkt. Selv om hans bolig er stor, indeholder den ikke overskydende kvadratmeter, og han har bl.a. kontor i sit soveværelse.

Huslejen for L har ikke været reguleret siden 2013. Så vidt han ved, kan L på nuværende tidspunkt ikke få boligsikring, da lejemålet ikke udgør en selvstændig matrikel, men er en del af hovedejendommen. De ledige lejemål i området, som løbende bliver annonceret, er typisk selvstændige matrikler, og derfor vil L kunne få boligsikring, hvis hun flytter.

L har forklaret bl.a., at hendes bolig ikke er indrettet handikapvenligt. Der er trapper ved indgangen og yderligere trapper ved badeværelset. Samlet set er der således tre forskudte niveauer i stueplan. Hun modtager boligsikring i dag og bor fortsat i lejemålet med begge sine børn.

Når hun kigger ud ad sine vinduer mod haven, kan hun ikke se U's terrasse, men alene en busk. Hun har ført flere sager mod U, bl.a. vedrørende lejeregnskab, og hun har vundet dem alle. Senest forsøgte U i oktober 2022 via fogedretten at få hende udsat af lejemålet. Hun er ikke blevet tilbudt et andet lejemål af U. Hun har kigget efter andre lejemål på hjemmesiden *boligportal.dk*, men der skal typisk betales tre måneders husleje samt tre måneders depositum forud for indflytningen, og det har hun ikke råd til. Herudover er huslejen i området generelt høj. Hun har betalt depositum i det nuværende lejemål og forventer at få dette retur ved en eventuel fraflytning.

H har forklaret bl.a., at hun rettelig risikerer at blive lam i det ene ben i forbindelse med operationerne med stivgørelse af lænden. Hun er blevet opereret i hænderne og lider desuden af en leversygdom. Hun har fået bevillet et handicaptollet derhjemme i Valby af kommunen, men der skal inden etableringen heraf indhentes en tilladelse fra boligforeningen. Hun opholder sig det meste af tiden i U's bolig i Tikøb og er nok 10 pct. af tiden i sin lejlighed i Valby. Hun anvender alene sin lejlighed, når hun skal på arbejde, og hun arbejder i stigende grad hjemmefra i Tikøb. Hun kan slet ikke komme op på 1. salen i huset i Tikøb på grund af sine hofteproblemer. Hun er derfor nødt til at bade i lejligheden i Valby. Hendes hofter begyndte at låse omkring juni 2020 efter arbejdsulykken i 2019, og det var først på dette tidspunkt, at hun og U drøftede en opsigelse af L's lejemål.

Der er to trin inde i L's bolig, som skal planes ud, hvis U får medhold i sagen. Liften til førstesalen kan alene placeres ved gavlen til L's lejemål. Det vil være langt mere omfattende at skulle ombygge de øvrige to lejemål, som ligger i forlængelse af hovedhuset eller de to selvstændige matrikler. De to tidligere fogedsager handlede om, at L ikke havde betalt sin husleje til tiden, og L reagerede først, da fogedretten kontaktede hende. L har skrevet til U flere gange, at hun ikke kan få boligsikring i det nuværende lejemål.

## Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

## Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten tiltræder, at bestemmelsen i dagældende lejelovs § 83, stk. 1, litra a, indeholder hjemmel til at opsigse et lejemål i en situation som den foreliggende, hvor lejemålet ønskes sammenlagt med udlejers bolig.

Det må efter bevisførelsen lægges til grund, at U fortsat bor alene i boligen på 366 kvadratmeter på X-vej ... i Tikøb, og at han den 1. juni 2020 - mindre end en måned inden opsigelsen af L's lejemål - indgik kontrakt om udlejning af 105 kvadratmeter af en anden del af ejendommen på X-vej ....

Landsretten finder på denne baggrund, af de grunde, som byretten har anført, og da det ikke af U er godtgjort, at en handikaplift alene kan installeres ved husets østlige gavl, hvor L's lejemål er beliggende, at en opsigelse af lejemålet ikke vil være rimelig, jf. dagældende lejelovs § 84, litra b. Det tiltrædes således, at U ikke har været berettiget til at opsigse lejemålet.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal U i sagsomkostninger for landsretten betale 20.000 kr. til L til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, hvorved er henset til sagens værdi, forløb og udfald.

## Thi kendes for ret

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal U inden 14 dage betale 20.000 kr. til L. Beløbet forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).

## Fodnoter

[1] *Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe: Boliglejeret*, 4. udg. (2022), s. 481-490, *Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt: Lejeloven* (2015), s. 808-812 og 834, *Anne Louise Husen og Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, 2. udg. (2011), s.123-128.