

## Hvornår er det for sent - om lejebetaling

Som lejer skal man betale husleje til aftalt tid. Sker det ikke, kan udlejer ophæve lejemålet og bede fogedretten om at sætte lejer fysisk ud af lejemålet.

Husleje forfalder den første i en måned. Efter 3 hverdage kan udlejer sende en rykker, et såkaldt **påkrav**, hvis lejen ikke er betalt.

Påkravet er en advarsel og skal derfor på en meget klar måde fortælle, **hvad** der sker, **hvornår** det sker, og **hvad der skal til** for at undgå dette. Er disse krav ikke opfyldt er påkravet ugyldigt og udlejer kan ikke ophæve.

Påkrav kan også sendes, hvis andre beløb vedrørende lejeforholdet f.eks. efterbetaling af varme ikke er betalt. Det er såkaldte pligtige pengeydelse.

Udlejer kan opkræve et **gebyr** for at sende påkravet. Gebyret skal også betales for at undgå ophævelse. Derudover kan der opkræves inkasso omkostninger, hvis sagen overgår til inkasso. Inkassoomkostninger er også pligtig pengeydelse.

Påkravet kan **tidligst sendes** efter de 3 hverdage er gået. Lejer får en **frist** på 14 dage, fra brevet er kommet frem, til at betale. Når fristen er udløbet, kan udlejer ophæve lejemålet. Dette er fristen for boliglejerne. Fristen er 3 hverdage for erhvervslejere.

Er brevet sendt som almindeligt brev anses det for at være **kommet frem** 5 dage efter afsendelsen. Er det sendt som kvik brev anses det for at være kommet frem dagen efter.

Som udlejer er det en god ide at kunne dokumentere, at lejer har fået påkravsbrevet f.eks. ved at sende det som anbefalet brev eller med afleveringsattest. Brevet anses at være kommet frem når besked er lagt i postkassen selvom brevet ikke hentes.

Lejer kan ikke undgå ophævelse ved at undlade at hente brevet. Det er udlejer, der skal bevise, at brevet er kommet frem.

Sendes et brev en tirsdag, kommer det frem onsdag og ophævelsen kan ske torsdag 2 uger efter, hvis betaling ikke er sket inden. **Betaling anses for sket**, når betalingen er trukket på lejers konto, selvom udlejer først senere kan se betalingen på sin konto.

Det skal stå, så det **ikke kan misforstås**, at lejemålet ophæves, hvis betaling ikke sker.

Det må heller ikke kunne misforstås, hvad lejer skal betale for at undgå ophævelse. Hvis lejer skylder for andet end leje eller andre pligtige pengeydelse, skal disse betalinger være adskilt herfra. Det skal være klart og tydeligt, hvilket beløb lejer skal betale for at undgå ophævelse.

Betaling af restance kan ske, indtil ophævelse er kommet frem til lejer. Modtager lejer ophævelsen og skynder sig at betale vil det være for sent. Udlejer kan fastholde opsigelsen.

Ofte vil udlejer dog være villig til at acceptere at lejer bliver boende mod at betale omkostningerne, der er løbet på f.eks. til inkasso og fogedgebyrer. Men lejer har ikke ret til dette.

I ganske særlige situationer, med **helt særligt undskyldelige forhold** hos lejer og hvor forsinkelsen ikke er væsentlig kan der ses bort fra den forsinkede betaling.

Det skete for en lejer for nylig, hvor Østre Landsret i en situation hvor lejers ægtefælle, der normalt stod for lejebetalingerne blev alvorligt syg og døde kort efter. Lejer havde boet der længe og havde ikke tidligere betalt for sent. Betaling var sket 2 dage efter ophævelsen var modtaget.

I samme afgørelse slog landsretten også fast, at fristen er 14 dage ikke 14 hverdage.

Når ophævelse er sket og lejer fortsat ikke er flyttet kan udlejer bede fogeden om at **udsætte lejer**. Typisk indkaldes lejer først til et møde i fogedretten, hvor fogedretten undersøger om betingelserne for ophævelse er opfyldt. Men sagen kan også blive behandlet direkte på en udkørende fogedforretning, hvor fogeden sammen med politiet går ind i lejligheden, og hvor låsen herefter skiftes.

De **ting**, der er i lejemålet, besigtiges af politiet. Hvis dette af politiet vurderes som uden værdi, kan udlejer bortskaffe dette. Det er det normale. Hvis det vurderes at have værdi, afhentes det af et flyttefirma og opbevares på politiets regning. Det kan afhentes af lejer mod betaling af opbevaringsudgifterne.

Lejer **hæfter** for lejebetalingerne til genudlejning, dog maksimalt 3 måneder fra udsættelsen er sket. Udlejer skal på normal vis indkalde til flyttesyn og fremsende flytteopgørelse til lejer.

Du er meget velkommen til at kontakte en af vores lejeretsadvokater, [Elisabeth Eriksen](#) eller [Kenneth Berg](#), hvis du har spørgsmål til dette. De kan kontaktes pr. telefon 88 77 88 77 eller pr. mail: [info@BBFadvokater.dk](mailto:info@BBFadvokater.dk)

Skrevet af  
Elisabeth Eriksen, advokat  
[ee@BBFadvokater.dk](mailto:ee@BBFadvokater.dk)