



HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 29. januar 2026

Sag BS-31891/2025-HJR
(1. afdeling)

A
(advokat Anders Lindqvist, beskikket)

mod

Heimstaden Duegården ApS
(advokat Søren Saaby Hansen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten på Frederiksberg den 15. november 2023 (BS-28882/2022-FRB) og af Østre Landsrets 2. afdeling den 3. april 2025 (BS-59116/2023-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Michael Rekling, Jan Schans Christensen, Lars Apostoli, Kristian Korfits Nielsen og Peter Mørk Thomsen.

Påstande

Appellanten, A, har påstået frifindelse.

Indstævnte, Heimstaden Duegården ApS, har påstået stadfæstelse.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

Akelius ApS (nu Heimstaden Duegården ApS) overtog med virkning fra den 1. september 2017 Andelsboligforeningen Duegårdens ejendom, efter at andelsboligforeningen var gået konkurs.

A var andelshaver i Andelsboligforeningen Duegården. Han indgik i tidsnær sammenhæng med Heimstadens overtagelse af konkursboets ejendom aftale med sin søn, B, om sønnens fremleje af lejligheden i henhold til andelsboligforeningens vedtægter. Parterne er enige om, at vedtægterne og andelsboligforeningens praksis om andelshavernes adgang til at udleje andelslejligheden (fremleje) gav en mere vidtgående adgang til udleje af andelsboligen, end de rettigheder der følger af lejeloven om adgangen til fremleje.

As søn flyttede ind i lejligheden den 1. september 2017, dvs. samme dag som Heimstadens overtagelse af ejendommen.

I maj 2022 fremsendte Heimstaden påkrav til A om ophævelse af lejeaftalen under henvisning til, at han i strid med lejelovens regler var fraflyttet lejligheden i utide og havde fremlejet den. I påkravet blev det meddelt bl.a., at lejemålet ville blive ophævet, hvis han ikke selv tog det i brug.

A gjorde indsigelse mod påkravet, idet han anførte, at fremlejeforholdet var etableret forud for Heimstadens overtagelse af ejendommen.

Heimstaden fastholdt ved brev af 24. juni 2022 kravet om tilbageflytning, og ved brev af 7. juli 2022 blev lejeaftalen ophævet.

Sagen angår, om Heimstaden har været berettiget til at ophæve lejeaftalen.

Andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1

Efter andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1, har en andelshaver ret til fortsat brugsret som lejer, når en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer.

Det fremgår af forarbejderne til § 4, stk. 1, at andelshavere i tilfælde af, at en ny ejer overtager ejendommen, har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning, jf. Folketingstidende 1980-81, tillæg A, lovforslag nr. L 8, sp. 211.

Dette indebærer, at lejelovens regler om bl.a. fremleje i § 158 (tidligere § 70) finder anvendelse på aftaler, der indgås af den tidligere andelshaver, efter at andelshaveren har opnået brugsret som lejer efter andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1. Fremleje af hele lejligheden kan herefter, medmindre udlejerens samtykker, kun ske i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign., jf. § 158, stk. 1. Efter bestemmelsens stk. 2 kan en udlejer modsætte sig fremlejeforholdet, når (1) ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, (2) det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller (3) udlejerens i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

For så vidt angår personer, som på ejerskiftetidspunktet allerede var lejere af en lejlighed i kraft af en gyldig aftale med en andelshaver, finder Højesteret, at denne lejer har ret til efter ejerskiftet at forblive i lejemålet som fremlejetager. Det er dog en forudsætning herfor, at den tidligere andelshaver ønsker at gøre sin ret i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 gældende. En sådan fremlejetager opnår ikke bedre ret end den tidligere andelshaver (nu lejer), hvorfor en udlejer vil være berettiget til at opsige eller ophæve lejeaftalen med den tidligere andelshaver efter bestemmelserne i den gældende lejelovgivning. Lejeaftalen kan imidlertid ikke ophæves under henvisning til lejelovens § 182, stk. 1, nr. 4 eller 6 (tidligere § 93, stk. 1, litra d og f), om lejerens fraflytning i utide uden aftale med udlejeren, og om lejerens overladelse af brugen til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil, hvis det konkrete fremleje forhold ikke var uberettiget, da det blev etableret.

Den konkrete sag

A har anført, at lejeforholdet mellem ham og sønnen, B, blev etableret forud for ejerskiftet, og han har forklaret bl.a., at han ikke selv har boet i lejligheden siden 2013. B har forklaret, at han flyttede ind i lejligheden den 1. september 2017, og at han har boet der siden.

Heimstaden har anført, at det ikke er godtgjort, at lejeforholdet blev etableret forud for ejerskiftet. Heimstaden har henvist til bl.a., at der først i januar 2024 er udarbejdet en skriftlig fremlejeaftale, og at det fremgår af oplysningerne fra Folkeregistret (CPR), at A og B begge var tilmeldt adressen den 1. september 2017. Det fremgår endvidere af oplysningerne fra Folkeregistret, at B fraflyttede lejligheden i oktober 2019, og at han i januar 2020 blev tilmeldt lejlighedens adresse på ny. A var ifølge oplysningerne i Folkeregistret tilmeldt lejlighedens adresse helt frem til januar 2020.

Højesteret finder det efter en samlet vurdering ikke godtgjort, at fremleje forholdet blev etableret forud for ejerskiftet den 1. september 2017.

Dette indebærer som nævnt, at lejelovens regler om bl.a. fremleje i den dagældende lejelovs § 70 (nugældende § 158) finder anvendelse, og at fremleje af hele lejligheden herefter kun kunne ske i op til 2 år, hvis As fravær var midlertidigt og skyldtes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Da det er ubestridt, at As fravær ikke var midlertidigt, er betingelserne for, at Heimstaden kunne hæve lejeaftalen efter den dagældende lejelovs § 93, stk. 1, litra d og f (nugældende § 182, stk. 1, nr. 4 og 6), opfyldt.

På den anførte baggrund, og da Højesteret tiltræder, at Heimstaden ikke har udvist retsfortabende passivitet, finder Højesteret, at Heimstadens ophævelse af lejemålet er berettiget.

Højesteret finder herefter, at A skal stille lejemålet til disposition for Heimstaden senest den 1. april 2026.

Konklusion

Højesteret stadfæster landsrettens dom med den ændring, at fraflytningsfristen fastsættes til senest den 1. april 2026.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes med den ændring, at lejemålet skal stilles til disposition for Heimstaden Duegården ApS senest den 1. april 2026.

I sagsomkostninger for Højesteret skal statskassen betale 25.000 kr. til Heimstaden Duegården ApS.

Det idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.