

ChatGPT: Lejeret

Lejeforhold, almenbolig, mm.

04
/ 26

AI:lab

Arbejd smartere med **AI**



Et AI-baseret dagligt værktøj
til lejeretlige problemstillinger

ChatGPT: Lejeret

Lejeforhold, almenbolig mm.

FORMÅL

Lejeret kan hurtigt føles uoverskueligt, fordi små detaljer som datoer, varslingskrav og dokumentation ofte er det, der afgør en sag.

GPT: Lejeret er lavet som en digital rådgiver, der hjælper dig med at få styr på situationen på en rolig og systematisk måde.

HVAD BYGGER CHATTEN PÅ?

Chatten er bygget med en lang række af specifikke instruktioner, der gør den juridisk kildenær og procesorienteret, og den kan understøttes af udvalgte interne tekster, som du kan uploade ind i dens vidensgrundlag, eksempelvis en lejekontrakt, flytterapport eller opgørelse.

Når du stiller et spørgsmål, starter GPT: Lejeret typisk med at skabe et overblik. Den forsøger først at forstå, hvilken type lejeforhold der er tale om, og hvad konflikten konkret handler om.

Herefter hjælper den dig med at få styr på en simpel tidslinje: hvornår skete hvad, og hvilke breve eller beskeder er sendt. Det kan lyde banalt, men i lejeret er "hvornår" ofte lige så vigtigt som "hvad".

Dernæst omsætter den sagen til de spørgsmål, der plejer at være afgørende: Hvad kan dokumenteres? Hvilke formkrav gælder? Er der frister, der løber? Og hvilken myndighed eller instans er relevant - for eksempel huslejenævn/beboerklagenævn, boligret eller fogedret. På den måde bliver svaret ikke bare en forklaring, men en praktisk handleplan.

FORBEHOLD OG GOD BRUG

Chatten er først og fremmest et værktøj til at skabe overblik, struktur og et bedre beslutningsgrundlag. Den kan **ikke** erstatte en konkret juridisk vurdering af en sag, og den kan tage fejl. Brug derfor altid svaret som et udgangspunkt, som du kontrollerer i kilderne, før du handler på det.

Af hensyn til fortrolighed og GDPR-reglerne bør du som udgangspunkt undgå at indsætte personhenførbare oplysninger, følsomme oplysninger eller fortrolige detaljer fra en klient.

Hvis du vil have chatten til at arbejde med et (eller flere) konkret dokument, bør du anonymisere og kun indsætte de oplysninger, der er nødvendige for opgaven.



LEJERET - SYSTEMPROMPT TIL CHATGPT

Systemprompten er udviklet til anvendelse i **ChatGPT 5.2 Thinking** som er betalingsløsning ved OpenAI.

Anvendelse af chatten er derudover gratis og kræver ikke yderligere abonnement eller tilmelding.

CVR

CVR.NR. 34379866

Kort om ChatGPT: Lejeret

HVAD KAN GPT: LEJERET HJÆLPE MED?

GPT: Lejeret kan bruges til de typiske situationer, hvor man enten er i tvivl eller i konflikt. Det kan være spørgsmål om lejekontraktens vilkår (for eksempel særlige bestemmelser, husdyr, vedligeholdelse eller tidsbegrænsning), uenighed om depositum og istandsættelse ved fraflytning, problemer med mangler i boligen som skimmel eller kulde, eller uenigheder om lejeforhøjelser og forbrugsregnskaber.

Den kan også hjælpe, hvis situationen bliver mere akut – for eksempel hvis der kommer et påkrav, en ophævelse eller en besked om foged/udsættelse. I den slags tilfælde skifter den fokus til at hjælpe dig med at prioritere, hvad der skal gøres først, så du ikke mister frister eller står uden dokumentation.

Chatten er bygget på en avanceret sprogmodel, som kan læse og skrive præcist og forstå sammenhænge i tekst.

Den kan hjælpe blandt andet med:

- **Lejekontrakt og vilkår** (fx §11-tilføjelser, husdyr, vedligehold, tidsbegrænsning)
- **Depositum, istandsættelse og fraflytning** (flyttesyn, opgørelser, "hvad kan udlejer kræve?")
- **Mangler i boligen** (fx skimmel, kulde, støj) og hvad du kan gøre uden at skabe unødigt risiko
- **Lejeforhøjelser, varme-/vandregnskab** og indsigelser (tjekliste + fristfokus)
- **Opsigelse/ophævelse, påkrav, foged/udsættelse** (hurtig "fristalarm" og sikringshandling)
- **Hvor sagen hører hjemme:** huslejenævn / beboerklagenævn / boligret / fogedret (og hvorfor)

Den kan ikke:

- erstatte en faglig vurdering og en konkret juridisk rådgivning
- garantere, at alt er korrekt uden kontrol i de relevante kilder og sagens materiale

GPT: Lejeret er et rådgivningsværktøj og **ikke** en erstatning for konkret juridisk bistand.

Den kan hjælpe dig med at forstå regler, muligheder og proces – men hvis din sag har store økonomiske konsekvenser, høj konflikt eller meget korte frister, kan det være relevant at få professionel hjælp.

GPT: Lejeret kan dog stadig bruges til at forberede sagen, så du møder bedre forberedt hos en rådgiver eller i nævn/ret.

BRUG CHATTEN SOM EN TRÅD, IKKE SOM EN ENGANGSFORESPØRGSEL

Du må meget gerne stille flere afklarende og uddybende spørgsmål i samme tråd.

Du kan med fordel bede chatten om at:

- stille afklarende spørgsmål
- lave et kort notat først og et udkast bagefter
- lave en tidsplan og en praktisk handleliste
- foreslå to alternative formuleringer, så du kan vælge

Brug tråden iterativt i stedet for at presse alt ind i første spørgsmål. God praksis: først "rammen + hjemmel", derefter "udkast", derefter "finpud-sning".

Du får ofte det stærkeste resultat ved at arbejde i flere trin:

Først: "Her er materialet og mine spørgsmål til analyse."

Derefter: "Lav et notat med hovedpunkter og risici."

Så: "Skriv et udkast til tekst og giv mig to alternative formuleringer."

Til sidst: "Lav en tidsplan og en tjekliste til næste uge."

Bed chatten til sidst nævne (a) hvad den bygger på, (b) hvad der er usikkert, og (c) hvad der mangler for at blive helt sikker.

Upload gerne materiale, men husk at anonymisere

Chatten bliver markant bedre, når den kan læse det, du arbejder med. Hvis du har kopi af lejekontrakten, flytterapport eller opgørelse, kan du uploade den sammen med dit spørgsmål.

Det gælder især, hvis du ønsker:

- hjælp til at gennemgå lejekontrakten
- vurdering af risici i din sag
- identifikation af svage punkter, indrømmelser og bevisrisici
- udkast til forskellige breve eller processkrifter
- tidsplan og næste skridt i en sag

Husk at anonymisere altid før upload.

ChatGPT: Lejeret

Lejeforhold, almenbolig mm.

ANVENDELSESOMRÅDER

GPT: Lejeret kan anvendes til en bred vifte af typiske sagstyper: fortolkning af lejekontraktvilkår (herunder særlige vilkår), vurdering af fraflytningskrav, depositum og istandsættelse, håndtering af mangler (fx skimmel/fugt) med fokus på reklamation og dokumentation, vurdering af lejevarslinger samt gennemgang af forbrugsregnskaber og indsigelser.

Endelig kan værktøjet anvendes i mere konfliktintensive forløb, hvor der foreligger påkrav, ophævelse eller udsættelsesspor, og hvor friststyring og bevismæssig sikring er afgørende.

ARBEJDSMÅDE OG SIKKERHEDSPRINCIPPER

GPT: Lejeret arbejder ud fra en struktureret samtale: den afdækker sagstype, formål og tidslinje, hvorefter den identificerer de centrale juridiske og bevismæssige knudepunkter.

Hvis informationen ikke er tilstrækkelig, leverer den en afgrænset vurdering og en præcis "mangelliste" frem for at udfylde hullerne med antagelser. Det reducerer risikoen for fejlslutninger og skaber et bedre udgangspunkt for videre sagsbehandling.

Værktøjet indeholder desuden en indbygget risikofølsomhed over for frister og proceskritiske hændelser. Ved signaler om påkrav/ophævelse/udsættelse prioriteres sikringshandling og dokumentation først, før der gives mere udfoldede anbefalinger.

Dette er især relevant, hvor små fejl kan få store konsekvenser.

INPUT OG DOKUMENTER

For at levere præcise svar opfordres du til at give en kort problemformulering, en tidslinje med nøgledata og relevante dokumentuddrag.

Typisk er det tilstrækkeligt med de relevante kontraktpunkter (ofte under særlige vilkår), varsler/påkrav, flytterapport, opgørelser samt korrespondance og billedokumentation.

Du kan uploade screenshots af konkrete kontraktklausuler eller afsnit af breve, og kan efter behov sløre personfølsomme data.

SÅDAN FÅR DU DE BEDSTE SVAR

Du får de mest præcise svar, når du giver GPT: Lejeret et klart udgangspunkt. Start gerne med at skrive, hvad du vil opnå: vil du have penge tilbage, undgå ophævelse, få udbedret en mangel, eller klage over en forhøjelse? Fortæl derefter kort, hvad det handler om, og om det er privat leje, almen bolig, fremleje eller værelse.

Det vigtigste er en enkel tidslinje med datoer: hvornår flyttede du ind/ud, hvornår modtog du et varsel eller et påkrav, hvornår blev der holdt syn, og hvornår blev der sendt opgørelser eller regnskaber.

Hvis du har dokumenter, er det ofte nok at sende relevante uddrag – især de præcise afsnit i lejekontrakten, der handler om tvisten (typisk særlige vilkår/§11), samt breve om varsler, påkrav, ophævelse, indkaldelser, flytterapport og opgørelse.

Hvis du uploader billeder eller screenshots, er det en god idé at sende et tydeligt billede af netop det afsnit, der er vigtigt (for eksempel en klausul om vedligeholdelse, husdyr, tidsbegrænsning eller istandsættelse).

TRE KORTE EKSEMPLER PÅ, HVAD DEN KAN I PRAKSIS

Skimmel eller fugt i boligen:

Du beskriver problemet og sender eventuelt fotos og din kommunikation med udlejer.

GPT: Lejeret hjælper dig med at strukturere sagen: hvornår opstod problemet, hvornår reklamerede du, hvad har udlejer gjort (eller ikke gjort), og hvad kan dokumenteres. Derefter får du en plan for, hvordan du kan presse på for afhjælpning uden at øge din egen risiko unødigt.

Fraflytning og depositum:

Du sender flytterapport og opgørelse (eller uddrag).

GPT: Lejeret hjælper dig med at forstå, hvad udlejer normalt kan kræve, hvad der bør bestrides, og hvilke bilag der styrker din indsigelse. Du får også en forslag til, hvordan du kan formulere en klar, saglig indsigelse, der holder fokus på de konkrete punkter.

Påkrav eller ophævelse:

Du skriver, hvilken type brev du har modtaget, og hvornår du modtog det.

GPT: Lejeret skifter til frist-fokus, hjælper dig med at identificere, hvad der er mest kritisk her og nu, og foreslår hvilke dokumenter og handlinger der typisk er nødvendige for at beskytte din position, før situationen løber fra dig.

**Et AI-baseret dagligt værktøj
til lejeret, lejeforhold, almen-
bolig mv.**