

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 21. april 2005

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

MKI/ J.nr. 81-287

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 12. april 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 5 (L 36).

Spørgsmål nr. 5:

”Idet der henvises til spørgsmål 1 bedes ministeren oplyse, ”hvilke muligheder” der er/kan skabes for at en afgørelse i en sag mellem lejer og udlejer kan få virkning også for fremtidige lejere af det pågældende lejemål. Afhængigt af svaret bedes ministeren desuden yde teknisk bistand i overensstemmelse hermed til et ændringsforslag til lovforslaget.”

Svar:

Jeg må forstå spørgsmål 5 således, at det ikke som oplyst skal ses i sammenhæng med spørgsmål 1, men derimod skal ses i forlængelse af spørgsmål 4, der ligeledes omhandler mulighederne for at give en forvaltnings- eller domstolsafgørelse virkning for andre end den konkrete sags parter.

Jeg skal indledningsvist gøre opmærksom på, at en ændring som den foreslåede kun har relevans for frakendelsesordningen, hvis den lejer, som har fået medhold i en sag ved huslejenævnet, flytter inden det tidspunkt, hvor afgørelsen bliver endelig, det vil sige, inden ankefristens udløb eller inden udløbet af den frist, der er fastsat for udlejerens opfyldelse af afgørelsen i nævnets afgørelse. I så fald bortfalder virkningen af nævnets afgørelse (retskraften), inden afgørelsen er blevet endelig. Da det derfor ikke kan konstateres, at udlejeren har undladt at følge en endelig afgørelse, vil det ikke tælle med i relation til, om der er grundlag for frakendelse.

Hvis lejeren flytter efter udløbet af ovennævnte frister, og udlejeren ikke har efterlevet afgørelsen, er der tale om manglende efterlevelse af en endelig huslejenævnsafgørelse, som vil indgå i grundlaget for frakendelse.

Den foreslåede ændring har dermed i forhold til lovforslaget (L 36) en helt selvstændig og meget vidtgående virkning, idet den generelt breder virkningen af huslejenævnsafgørelser og eventuelle efterfølgende ankedomme fra boligretten og landsretten ud til også at få virkning for andre end sagens parter også i tilfælde, hvor det ikke har betydning i relation til frakendelse af en ejers ret til at administrere udlejningsejendomme.

I lejeforhold udspringer retsstillingen imellem parterne af lejeaftalen. Når en lejeaftale bortfalder - typisk ved lejerens fraflytning - ophører virkningen af aftalen således, at udlejeren og en ny lejer kan indgå en ny lejeaftale, som på grund af aftalefriheden kan afvige fra den hidtidige aftale på en lang række punkter.

Virkningen af spørgerens forslag vil imidlertid være, at en huslejenævnsafgørelse gøres til et vilkår i fremtidige lejeforhold, idet udlejeren vil være forpligtet til at opfylde vilkåret, uanset om den nye lejer ønsker at gøre det gældende. For at afgørelsen kan få virkning for den nye lejer må det forudsættes, at lejeaftalen med den efterfølgende lejer indeholder den samme retlighed for denne lejer, som huslejenævnet har givet den tidligere lejer medhold i. Denne forudsætning vil udlejeren dog efter gældende regler kunne aftale sig udenom ved at ændre lejeaftalen på det punkt, som huslejenævnsafgørelsen vedrører. Hvis huslejenævnsafgørelsen derfor skal tillægges virkning i et efterfølgende lejeforhold, uanset at afgørelsen indeholder vilkår, som er i strid med den nye lejeaftale, vil loven skulle ændres på en måde, der bryder med fundamentale aftaleretlige principper. Det kan endvidere ikke afvises, at forslaget vil have ekspropriativ karakter.

Med hensyn til retskraftsproblematikken er det alt overvejende udgangspunkt som oplyst i mit svar på spørgsmål 4 efter de gældende regler, at en forvaltnings- eller domstolsafgørelse kun får virkning for sagens parter. Denne regel er udtryk for et grundlæggende princip om dommes og afgørelses retskraft, som kun fraviges i helt ekstraordinære situationer, hvor ganske særlige hensyn taler derfor. Et væsentligt synspunkt i denne relation er bl.a., at personer skal have mulighed for selv at forholde sig til, om en sag skal rejses, og i givet fald have rådighed over sagens førelse.

Det skal i denne sammenhæng understreges, at en huslejenævnsafgørelse har virkning for sagens parter og ikke for det lejemål, som sagen vedrører. Det vil i derfor være en ganske særegen retsstilling, hvis et vilkår fra det hidtidige aftaleforhold, som er bortfaldet, skulle bevare sin virkning i det nye aftaleforhold. Der ses ikke at foreligge beskyttelsesværdige interesser af en sådan karakter, at en fravigelse fra hovedreglen med så vidtgående og uoverskuelige konsekvenser er begrundet.

Jeg skal endvidere henvise til det i mit svar på spørgsmål 4 om huslejenævnsystemet anførte, herunder at den ny lejer under henvisning til en tid-

ligere afgørelse fra huslejenævnet vil have en meget fordelagtig position i forhold til at få nævnet til at træffe en lignende afgørelse. På baggrund af ovenstående er der efter min opfattelse ikke mulighed for at indføre en regel som den foreslåede med et operationelt indhold inden for rammerne af den gældende lejelovgivning.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange