

Velfærdsministeriet  
Byfornyelse & leje  
J.nr. 2008-9194  
cwi

4. marts 2009

**Notat  
om  
Velfærdsministeriets bidrag vedrørende opsigelse af lejemål**

Justitsministeriet har til brug for et kommende åbent samråd i Retsudvalget bedt Velfærdsministeriet om bidrag til besvarelse af spørgsmål AF fra Retsudvalget.

I lejelovgivningen findes der regler om opsigelse og ophævelse af lejeaftaler om såvel almene som private lejeboliger.

Indledningsvis bemærkes, at alvorlige husordensovertrædelser efter de gældende regler er et af de forhold, der giver udlejer mulighed for at opsiges eller ophæve lejeaftalen.

Opsigelse eller ophævelse af en lejeaftale er et meget indgribende tiltag over for en lejer, der herved mister retten til sin hidtidige bolig. Det er derfor afgørende, at bestemmelserne giver lejeren den fornødne retssikkerhed ved, at det i størst muligt omfang vil være påregneligt, hvorvidt en given adfærd vil kunne føre til en opsigelse eller ophævelse.

Herudover tjener bestemmelserne også det formål at tilgodese både de øvrige lejeres og udlejerens interesser.

Det er udlejers pligt at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Denne forpligtelse indebærer tillige, at udlejer om fornødent skal ophæve et leje-forhold, blandt andet i tilfælde, hvor lejeren har tilsidesat reglerne for god skik og orden. Hvis udlejer tilsidesætter sin pligt til at holde orden, for eksempel ved at undlade at hæve en lejeaftale for en lejer, der har tilsidesat reglerne for god skik og orden, har de øvrige lejere i ejendommen efter den gældende lejelovgivning mulighed for at kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe der er tale om forringelse af det lejedes værdi for den enkelte lejer. Lejeren kan endvidere kræve erstatning, hvis der opstår hindringer eller ulemper for lejeren brugsret som følge af forhold, som udlejer er ansvarlig for. For at kunne overholde disse forpligtelser, har udlejer derfor behov for en opsigelses- og ophævelsesadgang for lejeres tilsidesættelse af husordensreglerne.

En betingelse for at anse god skik og orden for tilsidesat er, at den udøvede adfærd er til gene for ejendommen, udlejer, andre lejere i ejendommen eller andre der lovligt færdes på ejendommen, og at tilsidesættelsen er sket på ejen-

dommen. Opsigelse eller ophævelse kan ske, uanset om den beskrevne adfærd udøves af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

Ud over udlejerens ret til at hæve lejeaftalen bl.a. af de ophævelsesgrunde, der støttes på lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, har udlejerens ret til at ophæve aftalen, når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet. Denne bestemmelse blev anvendt som grundlag for en ophævelse af lejeforhold i en almen bebyggelse i Århus. Retten fandt det i de konkrete tilfælde berettiget, at lejerens fjernelse var påkrævet på baggrund af en dom over lejerens søn for bl.a. en række røveriforhold.

Det kan ikke udelukkes, at de gældende regler giver mulighed for, at en udlejer kan opsigelse eller ophæve lejeaftalen for en lejer, der er dømt for overtrædelse af straffelovens bestemmelser om pædofili. Dette forudsætter dog, at overtrædelsen er sket på ejendommen. Velfærdsministeriet er ikke bekendt med retsafgørelser om spørgsmålet.

Om opsigelse eller ophævelse kan finde sted i et sådant tilfælde, afhænger således af, om den forøvede overtrædelse ud over at være en strafferetlig handling tillige opfylder lejelovgivningens betingelser for at udgøre en misligholdelse af selve lejeaftalen. Det forhold, at der er begået en strafferetlig handling, kan ikke alene føre til, at opsigelse eller ophævelse er berettiget.

Regeringen kan ikke umiddelbart støtte forslag om, at en dom for pædofili i sig selv skal kunne udløse en opsigelse af den pædofilidømtes lejeaftale om en almen bolig. For det første må der gælde samme regler om opsigelse for almene lejere som for private lejere. Indførelse af en regel, som udvider mulighederne for opsigelse udelukkende af almene lejere, vil derfor føre til en vilkårlig forskelsbehandling. For det andet vil forslaget bryde med principperne i lejelovgivningens opsigelsesregler ved at gøre en bestemt type straffelovsovertrædelse til kriterium for opsigelsesadgang, uanset om den pågældende lejers adfærd konkret er til gene for beboerne, udlejerens eller andre, der lovligt færdes på ejendommen.

For det tredje vil forslaget indebære, at lejerens ud over den strafferetlige følge af en lovovertrædelse vil blive straffet endnu engang efter de lejeretlige bestemmelser, ved at lejerens lejemål opsiges, således at lejerens mister sin bolig. Dette vil stride mod princippet om, at en dømt, der har udstået sin straf, ikke yderligere skal straffes for den pågældende lovovertrædelse.