



JUSTITSMINISTERIET

Civil- og Politiafdelingen

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 4. april 2011
Kontor: Politikontoret
Sagsnr.: 2011-150-2156
Dok.: SBO41020

Hermed sendes endelig besvarelse af spørgsmål nr. 622 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 15. februar 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Lorentzen Dehnhardt (SF).

Lars Barfoed

/

Carsten Kristian Vollmer

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 622 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Ministeren bedes redegøre for retstilstanden i den situation, hvor en udlejer dels 1) franarrer en kvindelig bekendt en nøg- le og 2) fjerner ting fra lejers lejligheder, herunder det straf- bare i dette og politiets pligt til at rejse sagen, jf. REU alm. del – bilag 263.”

Svar:

Spørgsmålet ses at udspringe af en konflikt mellem udlejer og lejer i for- bindelse med lejers fraflytning af lejemålet.

Lejelovgivningen hører under Socialministeriet. Justitsministeriet har derfor til brug for besvarelsen af spørgsmålet indhentet en udtalelse fra Socialministeriet, der har oplyst følgende:

”Lejelovens kapitel IX indeholder regler om, i hvilket om- fang udlejeren har adgang til det lejede.

Som udgangspunkt kan udlejeren ikke kræve, at lejereren i le- jeperioden giver udlejeren adgang til det lejede, ligesom det i praksis er antaget, at udlejeren ikke uden særlig aftale herom har ret til at have en nøgle til lejerens lejlighed.

Af lejelovens § 54 fremgår dog, at udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det le- jede, når forholdene kræver det. Hvis der foreligger en tvin- gende grund som f.eks. oversvømmelse, hjemler bestemmel- sen udlejeren ret til at skaffe sig adgang til det lejede, hvis le- jeren eksempelvis er bortrejst.

Herudover fremgår det indirekte af lejelovens § 93, stk. 1, lit- ra c, at udlejeren har krav på at komme ind i det lejede,

- hvis der skal udføres arbejder i det lejede, og disse er varslede efter lovens § 55,
- hvis der skal ske inddragelse af kælderrum efter lo- vens § 62, og
- hvis der skal foretages fremvisning til potentielle nye lejere efter lovens § 97.

Sanktionen over for en lejer, der modsætter sig udlejerens adgang i disse tilfælde, er, at udlejeren får mulighed for at ophæve lejeaftalen.

Efter Socialministeriets opfattelse kan bestemmelsen i lejelo- vens § 54 ikke anvendes til, at udlejeren mod lejerens vilje skaffer sig adgang til det lejede med henblik på at sikre et

muligt tilgodehavende hos lejerer, uanset om dette udspringer af lejeforholdet.

Hvis udlejerer efter bestemmelserne i lejelovens kapitel IX har ret til at få adgang til det lejede, indebærer lovens § 54 ikke, at udlejerer selv kan skaffe sig adgang, medmindre der foreligger en tvingende grund som nævnt ovenfor. Giver lejerer ikke frivilligt adgang til det lejede, må udlejerer således opnå dom over lejerer som eksekutionsgrundlag for at få adgang, eventuelt skaffe sig adgang ved en umiddelbar fogedforretning.

Tiltvinger udlejerer sig adgang til det lejede, uden at der foreligger en tvingende grund til at få adgang inden for grænserne af lejelovens § 54, vil der være tale om ulovlig selv-tægt.

Afgørelsen af, om en udlejer i et konkret tilfælde kan få adgang til det lejede, hører i øvrigt i sidste ende under domstolene.”

Der kan i øvrigt henvises til Justitsministeriets besvarelse af 17. marts 2011 af spørgsmål nr. 706 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg, hvor der er nærmere redegjort for bl.a. reglerne i retsplejeloven om politiets behandling af anmeldelser om muligt strafbare forhold.