

Udskriftsdato: 15. december 2025

2010/1 BSF 50 (Gældende)

Forslag til folketingsbeslutning om indførelse af formkrav ved ophævelse af lejekontrakter i privat og almen udlejning

Ministerium: Folketinget

Forslag til folketingsbeslutning

om indførelse af formkrav ved ophævelse af lejekontrakter i privat og almen udlejning

Folketinget pålægger regeringen at fremsætte et lovforslag, der indfører formkrav ved ophævelse af lejekontrakter i privat og almen udlejning, således at lejeren har de samme retsgarantier som ved en opsigelse af sit lejemål. Lovforslaget skal tillige indeholde en forældelsesklausul som ved opsigelser, således at en ophævelse automatisk bortfalder efter 3 måneder, fra den er kommet frem, såfremt lejer har protesteret over ophævelsen og udlejer ikke har indbragt sagen for domstolene.

Bemærkninger til forslaget

Ophævelsesreglerne for lejere i privat og almen udlejning giver lejerne en dårligere retsstilling end ved en opsigelse af lejemålet. Opsigelser sker normalt med måneders varsel, hvorimod en ophævelse er »straks«. Forslagsstillerne finder det ulogisk, at udlejer skal leve op til slappere formkrav, jo mere indgribende et krav udlejer fremsætter. Det er forslagsstillernes opfattelse, at lejerens bør nyde den samme beskyttelse ved ophævelse som ved opsigelse, hvad angår skriftlighed, herunder med angivelse af, at udsættelse kun kan effektueres ved dom, hvis lejer ikke frivilligt fraflytter, og angivelse af grunden til ophævelsen.

Gældende ret

Reglerne for ophævelser af boliglejemål fremgår af lejelovens kapitel XIV, §§ 93-96, og almenlejelovens kapitel 15, §§ 90-93. Der fremgår heraf alene formkrav til ophævelser som følge af betalingsmisligholdelse, efter hvilke lejer skal have et skriftligt påkrav med 14 dages frist til at berigtige restancen, jf. lejelovens § 94, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2.

Reglerne for opsigelse af boliglejemål fremgår af lejelovens kapitel XII, §§ 80-92, og almenlejelovens kapitel 14, §§ 84-89. Formkravene til opsigelser fremgår af lejelovens § 87 og § 4, stk. 2 (om forbud imod brug af digitale dokumenter ved påkravsskrivelser for manglende huslejeindbetaling og ved opsigelser). Det skal dog bemærkes, at ikke alle lejemålstyper er omfattet af denne bestemmelse; lejere i accessoriske enkeltværelser nyder ikke beskyttelsen, jf. § 87.

I almenlejeloven fremgår reglerne om formkrav til opsigelser af § 89 og af § 5, stk. 2, 3. pkt. (om forbud mod brug af digitale dokumenter ved påkravsskrivelser for manglende huslejeindbetaling og ved opsigelser).

Både lejeloven og almenlejeloven stiller krav om følgende ved opsigelser:

- Skriftlighed, altså en opsigelse på papir, ikke mundtligt eller pr. mail.
- Klagevejledning, altså oplysning om, at lejer har 6 ugers frist til at protestere imod den fremsendte opsigelse.
- Grunden til opsigelsen, altså hvilke forhold der danner grundlag for opsigelsen.

Opsigelsen bortfalder endvidere, hvis lejer protesterer i-mod opsigelsen og udlejer ikke indbringer sagen for boligretten, inden 12 uger fra opsigelsen er kommet frem til lejer, jf. § 87, stk. 2, 2. pkt. Der er ingen lignende regler for ophævelser i lejelovgivningen, og fristerne følger derfor af almindelige obligationsretlige regler.

Skriftlig fremsættelse

Peter Westermann (SF)::

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til folketingsbeslutning om indførelse af formkrav ved ophævelse af lejekontrakter i privat og almen udlejning.

(Beslutningsforslag nr. B 50)

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.