

Begrundelse

Der henvises til begrundelsen for spørgsmål nr. S 2998.

Svar (18/7 96)

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Lejere kan siges op efter lejelovens § 83, stk. 1, litra f, når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Indtil 1979 var der i loven angivet 3 eksempler på vægtige grunde: Offentlig interesse, erhvervsmæssige hensyn samt nødvendig antagelse af funktionær som følge af udlejerens sygdom eller alder. I bemærkningerne til lovændringen er det anført, at det ikke er hensigten med udeladelsen af eksemplerne at foreslå udvidelse af opsigelsesadgangen. Det antages herefter, at de nævnte hensyn og andre tilsvarende hensyn nu udgør de vægtige grunde, som en udlejer skal kunne anføre for at få medhold i en opsigelse efter § 83, stk. 1, litra f.

Fra de senere års domspraksis kan jeg nævne følgende domme, hvor opsigelsen er fundet berettiget:

1. Landsforeningen Evnesvages Vel, som havde købt 2 ejendomme i Bagsværd til beboelse for et antal evnesvage, blev af Københavns Byret fundet berettiget til at opsiges lejer i den ene ejendom (det vides ikke, om den anden ejendom var tom).

Retten lagde ved sagens afgørelse til grund som ubestridt, at foreningen havde erhvervet ejendommene med det formål at indrette bolig for evnesvage og drive ejendommene i overensstemmelse med foreningens almennyttige virksomhed. Under hensyn hertil anså retten det for godtgjort, at de i bestemmelsen nævnte vægtige grunde gjorde det særlig magtpåliggende for foreningen at blive løst fra lejeforholdet, ligesom opsigelsen fandtes rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, hvorved der navnlig blev lagt vægt på, at lejereren havde gode muligheder for eventuelt ved køb at finde anden passende bolig.

Dommen er afsagt den 30. august 1988.

2. En kreditforening, der på tvangsauktion i september 1988 havde overtaget en villa som ufyldestgjort 2. panthaver, blev af flertallet i Østre Landsret fundet berettiget til at opsiges villaaens lejer, der pr. 1. februar 1988 havde lejet

villaen for 2.000 kr. pr. måned, hvilket beløb end ikke var tilstrækkeligt til at dække ydelserne på 1. prioriteten.

Flertallet lagde bl.a. vægt på, at ejendommens reelle udgifter i væsentlig grad oversteg lejeindtægten, og at lejermålet ville gøre det særdeles vanskeligt at sælge ejendommen til almindelig markedspris.

Dommen er afsagt den 10. april 1990 og trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 1990, s. 695.

3. En udlejer fik medhold i, at han kunne opsiges en del af lejerens lejermål – 2 rum i lofts-etagen – hvor udlejeren ønskede at indrette lejligheder. Han havde i øvrigt anvist lejereren 2 andre rum i kælderetagen.

Retten tog hensyn til den »meget betydelige erhvervsmæssige interesse«, som udlejeren havde i, at loftsetagen indrettedes til lejligheder sammenholdt med den »begrænsede gene«, som lejereren påførtes af, at hendes loftsrum ombyttedes med tilsvarende kælderrum.

Dommen er afsagt af Københavns Byret den 5. marts 1991.

Spm. nr. S 3000

Til boligministeren (12/7 96) af:

Kirsten Jacobsen (FP):

»Vil ministeren oplyse, hvilke formelle krav en udlejer skal opfylde, for at opsigelse efter § 83, litra f, i lejeloven er lovlig?«

Begrundelse

Der henvises til begrundelsen for spørgsmål nr. S 2998.

Svar (18/7 96)

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Ifølge lejelovens § 87, stk. 1, skal udlejerens opsigelse efter bl.a. § 83 være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse efter § 83 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 88-90 (det vil sige de rettigheder, som gælder for