



AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Aalborg Universitet

Ægtefællens ret til lejemålet

En begrænsning af udlejerens aftalefrihed

Faber, Louise

Published in:
Magasinet Danske Udlejere

Publication date:
2013

Document Version
Tidlig version også kaldet pre-print

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):
Faber, L. (2013). Ægtefællens ret til lejemålet: En begrænsning af udlejerens aftalefrihed. *Magasinet Danske Udlejere*, 2013(10), 22-23. <http://www.danskeudlejere.dk>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- ? Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- ? You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- ? You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

ÆGTEFÆLLENS RET TIL LEJEMÅLET:

En begrænsning af udlejerens aftalefrihed

V/ Lektor, ph.d. Louise Faber
Juridisk Institut, Aalborg Universitet

Formålet med denne artikel er at beskrive samspillet mellem lejerettens og familierettens regler om lejemålets overgang til ægtefællen. Forståelse for dette samspil er nødvendigt for at forstå, hvorfor og i hvilket omfang det fra lovgivers side er fundet nødvendigt at begrænse udlejerens aftalefrihed.

Aftalefrihed ved indgåelse af lejeaftaler

Reglerne indenfor familieretten og indenfor lejeretten er udarbejdet med det udgangspunkt, at der er aftalefrihed mellem parterne. For at et ægtepar kan indgå en lejeaftale, kræver det således en aftale mellem de to ægtefæller, hvor de skal være enige med hinanden, om det er den ene alene, der skal være lejer, eller om de sammen skal leje et lejemål. Herefter kræver det naturligvis også en aftale med udlejerens. Ingen er i udgangspunktet forpligtet til at indgå en aftale, hverken ægtefællerne eller udlejerens.

Aftalefrihed ved ændring af lejeaftaler

Når der er indgået en lejeaftale, hvor det kun er den ene ægtefælle, der er lejer i henhold til lejekontrakten, er udgangspunktet tilsvarende, at der skal indgås en aftale både mellem ægtefællerne og en aftale med udlejerens, for at aftalen kan ændres, således at den anden ægtefælle kan blive enelejer i retsforholdet med udlejerens. Dette gælder også, hvis den anden ægtefælle skal blive medlejer.

Når begge ægtefæller er lejere i henhold til lejekontrakten, er hovedreglen ligeledes, at der skal indgås en aftale med ægtefællen, hvis den ene skal udtræde af aftalen, og den anden skal være enelejer. De skal tillige indhente udlejerens samtykke. Grunden til, at udlejerens samtykke skal indhentes, er, at lejeaftalen betragtes som en ret givet af udlejerens til hver af ægtefællerne personligt.

Hvor begrænses udlejerens aftalefrihed?

Ovenstående beskrivelse er det teoretiske udgangspunkt, som vil være gældende uden lovgivning herom. Det er imidlertid netop dette udgangspunkt, lejelovgivningens ufravigelige regler om brugsrettens overgang til ægtefællen ændrer i forhold til udlejerens. Lejelovgivningen giver nemlig lejerens ægtefælle ret til at indtræde i lejeforholdet i stedet for lejeren ved visse beskyttede livsbegivenheder uden udlejerens samtykke.



Hvilke livsbegivenheder beskyttes?

De beskyttede livsbegivenheder er: lejerens separation og skilsmisse, omstødelse af lejerens ægteskab, lejerens død, beboelseslejerens fraflytning til plejebolig, erhvervslejerens førtidspensionering, og når lejeren på anden måde forlader sin ægtefælle.

Hvad med ægtefællernes aftalefrihed?

I familieretten er aftalefriheden ikke begrænset, men forudsætter, at parterne skal komme til enighed. Det er eksempelvis et krav, for at opnå en bevilling om separation eller skilsmisse, at ægtefællerne er enige om, hvem af dem der skal fortsætte lejemålet, jf. ægteskabslovens § 42, stk. 1. Domstolene har dog mulighed for at tilsidesætte ægtefællernes aftale om lejemålet, hvis den er urimelig.

Når ægtefællerne ikke kan blive enige ved separation og skilsmisse, kan domstolene træffe afgørelse om, hvem af parterne der skal have retten til lejemålet, jf. lejelovens § 77 og erhvervslejelovens § 57. Tvister herom kan ikke indbringes for en boligret, da tvisten vedrører retsforholdet mellem ægtefæller, og ikke retsforholdet med udlejeren, men skal indbringes for en (almindelig) byret.

Reglernes historie og formål

Reglerne om ægtefællens ret til at indtræde i lejeforholdet har en lang historik. Eksempelvis ses allerede i den 5. huslejelov af 1919 en bestemmelse, der i store træk giver lejerens ægtefælle de samme rettigheder ved død og ægteskabsophør, som i dag.

For at finde årsagen til, at udlejerens aftalefrihed begrænses, er det nødvendigt at finde forarbejderne frem til den lejelov, der er grundlaget for den nugældende. Den lejelov er fra 1937, men forarbejderne, Indenrigsministeriets Huslejeudvalgs betænkning, er helt fra 1934. Årsagen til reglernes ufravigelige karakter forklares i de indledende bemærkninger, afsnit 4, således: "Samfundshensyn kræver bydende, at visse Regler i Lejeforhold maa være ufravigelige, saaledes at de ikke kan forandres ved Aftale mellem Parterne... Det er altfor farligt at overlade alt til Parternes Aftaler, hvilket, praktisk talt, i Reglen vil sige det samme som Kontraktsblankettens Paabud."

Grunden til, at udlejerens aftalefrihed begrænses, er således, at samfundshensynet til ægteskabet, ægtefællernes aftalefrihed og begge ægtefællers muligheder for at bevare sin (og familiens) bolig eller virksomhed ved eksempelvis ægteskabets afslutning, er vægtet højere end hensynet til udlejerens adgang til at bestemme, hvem der skal være lejer.

Når ægteskabslovens regler henviser til lejelovgivningens regler, er det for at sikre, at den afgørelse, som træffes i forbindelse med ægteskabssagen, kan få virkning overfor udlejer, når retten til lejemålet tildeles den ene ægtefælle frem for den anden i det familieretlige regi ved separation, skilsmisse eller omstødelse. Formålet med lejelovens § 77 og erhvervslejelovens § 57 er således samlet set at sikre, at de aftaler, der indgås, og de afgørelser, der træffes vedrørende en lejet bolig eller et erhvervslejemål ved separation, skilsmisse eller omstødelse, kan gennemføres, uden at det er nødvendigt (også) at indhente udlejerens samtykke i det lejeretlige regi.

Der tages også hensyn til udlejeren

Lejelovgivningens regler begrænser udlejerens aftalefrihed, men dette betyder ikke, at der slet ikke tages hensyn til udlejer. Hensynet til udlejer varetages ved, at ægtefællen indtræder i lejekontrakten på de samme vilkår, som hidtil. Udlejer kan følgelig anvende lejelovgivningens misligholdelsesbestemmelser både overfor den fortsættende ægtefælle og den udtrædende lejer i forhold til eventuel misligholdelse indtrådt før lejerskiftet. Hensynet varetages endvidere ved, at det kun er ved visse beskyttede begivenheder, at udlejerens aftalefrihed begrænses.

Afsluttende bemærkninger

Overordnet konstateres, at det ikke er lovgivers hensigt at begrænse ægtefællernes aftalefrihed, men derimod udlejerens, da dette er fundet nødvendigt af samfundsmæssige hensyn til ægteskabet, ægtefællernes aftalefrihed og begge ægtefællers muligheder for at bevare sin (og familiens) bolig eller virksomhed ved eksempelvis ægteskabets afslutning. Udlejer kan således ikke modsætte sig en overgang til ægtefællen ved de beskyttede livsbegivenheder: lejerens død, ægteskabets ophør ved separation, skilsmisse eller omstødelse, beboelseslejerens fraflytning til plejebolig, erhvervslejerens pensionering eller når lejeren på anden måde forlader ægtefællen. Hensynet til udlejer varetages ved, at lejekontrakten fortsætter uændret, men med en ny person som lejer. ■

