

# **STRAFFERETLIG HÅNDHÆVELSE AF LEJELOVENE**

**- DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET  
2022**

# INDLEDNING

---

Indledende bemærkninger.

Lejerbeskyttelsen er i hovedsagen civilretligt sanktioneret  
- håndhævelse

Der findes dog forskellige strafbestemmelser  
- problem med håndhævelse?  
- supplement til udbygning af civilretlige sanktioner?

# STRAFHJEMMEL

---

LL § 6, stk. 1:

Ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejerens eller at betinge sig, at lejerens indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 5. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel

[T:BB 1998 297](#): Medarbejder i ejendomsselskab straffet med bøde på 10.000 kr., subsidiært hæfte i 10 dage.

[U 2005 3313](#) Ø (og i [T:BB 2005 594](#)) (reservation af lejemål betinget af betaling af et gebyr på 1000 kr.; pålagt bøde på 1000 kr.

# STRAFHJEMMEL

---

## LL § 6 a

Det er ikke tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 5. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel

# STRAFHJEMMEL

---

LL § 34

Udlejer kan i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. I fremlejeforhold kan lejerens ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto. Udlejer kan ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejerens. Er lejeaftalen opsagt eller ophævet, kan lejerens modregne det beløb, der er forudbetalt efter 5. pkt., i den sidste del af lejeperioden. Depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a. Hvis lejerens har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a

Stk. 6. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den udlejer, som i ejendomme med lejefastsættelse efter kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene forlanger forudbetalt leje og depositum i strid med stk. 1, 1. og 4. pkt

Dvs. kun for Omk-egendomme.

# STRAFHJEMMEL

---

## § 107 a

Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den truffede afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejereren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

# STRAFHJEMMEL

---

## BRL § 16

Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end tilladt efter bestemmelserne i § 5.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel

Dvs. både BRL § 5, stk. 1, og § 5, stk. 2-sager og § 7-varslinger.

Ikke tilsvarende fsav. lejeværdisager efter LL § 47 eller småhuse.

U 2003 2282 V (T:BB 2003 498) (advokat idømt bøde på 7.500 kr. for tilsidesættelse af god advokatskik ved at have opkrævet husleje i strid med huslejenævns afgørelse

# STRAFHJEMMEL

---

BRL § 29 a

Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i dette kapitel eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne moderniseringer.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel

Dvs. forbedringsforhøjelser i omk-ejendomme og ”store småhuse”, jf. BRL § 4, stk. 5.

# STRAFHJEMMEL

---

## BRL § 34

Med bøde straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 31, eller som i strid med § 32 opsiger lejeforholdet uden nævnets samtykke.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Stk. 3. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

# STRAFHJEMMEL

---

Der findes herudover forskellige strafbestemmelser for overtrædelse af offentligretlige regler

LL § 69, 70 og 73 ("overbefolkningsreglerne")

I BRL om oplysninger til GI, nedlæggelse af boliger mv.

# STRAFBARHEDSBETINGELSERNE

---

## Straffelovens § 2:

”Denne lovs kapitler 1-11 finder, for så vidt ikke andet er bestemt, anvendelse på alle strafbare forhold”

## Straffelovens § 19:

”Uagtsomhed straffes ved de i denne lov omhandlede lovovertrædelser kun, når det er særligt hjemlet. På andre lovovertrædelser er de pågældende straffebud anvendelige, også når lovovertrædelser er begået af uagtsomhed, medmindre det modsatte har særlig hjemmel.”

## Straffelovens § 23:

” Den for en lovovertrædelse givne straffebestemmelse omfatter alle, der ved tilskyndelse, råd eller dåd har medvirket til gerningen. Straffen kan nedsættes for den, der kun har villet yde en mindre væsentlig bistand eller styrke et allerede fattet forsæt, samt når forbrydelsen ikke er fuldbyrdet eller en tilsigtet medvirken er mislykkedes.

*Stk. 2.* Straffen kan ligeledes nedsættes for den, der medvirker til krænkelse af et særligt pligtforhold, men selv står uden for dette.

*Stk. 3.* For så vidt ikke andet er bestemt, kan straf for medvirken ved lovovertrædelser, der ikke straffes med højere straf end fængsel i 4 måneder, bortfalde, når den medvirkende kun har villet yde en mindre væsentlig bistand eller styrke et allerede fattet forsæt, samt når hans medvirken skyldes uagtsomhed.”

# STRAFBARHEDSBETINGELSERNE

---

## Tilregnelleskravet?

- Simple uagtsomhed og opefter...

## Rådgiveransvar?

- Et spørgsmål om Strfl § 23
  - Nb. Strfl § 23, stk. 3.
- Nb. Uagtsomhedsnormen udvider medvirkensansvaret betragteligt.

# JURIDISKE PERSONERS ANSVAR

---

Hvad er en juridisk person - i strafferetlig forstand?

§ 26. Bestemmelser om strafansvar for selskaber m.v. omfatter, medmindre andet er bestemt, enhver juridisk person, herunder aktie-, anparts- og andelsselskaber, interessentskaber, foreninger, fonde, boer, kommuner og statslige myndigheder.

Stk. 2. Endvidere omfatter sådanne bestemmelser enkeltmandsvirksomheder, for så vidt disse navnlig under hensyn til deres størrelse og organisation kan sidestilles med de i stk. 1 nævnte selskaber.

# JURIDISKE PERSONERS ANSVAR

---

Ansvarsbetingelser – for juridiske personer:

§ 27. Strafansvar for en juridisk person forudsætter, at der inden for dens virksomhed er begået en overtrædelse, der kan tilregnes en eller flere til den juridiske person knyttede personer eller den juridiske person som sådan. For så vidt angår straf for forsøg, finder § 21, stk. 3, tilsvarende anvendelse.

Udgp.: Fejl begået i virksomhedens regi er virksomhedens ansvar (à la DL 3-19-2)

- Funktionel tilknytning
- Aktiviteten skal kunne henføres til virksomheden
- Ikke abnorme handlinger
  - MEN denne undtagelse er spinkel

# JURIDISKE PERSONERS ANSVAR

---

Hvordan har en juridisk person tilregnelser?

- Fejlen skal være begået med den påkrævede tilregnelser af en ansat eller lign.
- Nb. også anonyme og kumulerede fejl kan straffes ("som sådan")

# HVEM SKAL EN TILTALE REJSES IMOD?

---

Rigsadvokatmeddelelsen afsnittet om juridiske personer – strafansvar for juridiske personer (tidl: RM 5/1999)

- Pkt. 3.1.1.: Udgangspunktet ved valg af ansvarssubjekt i særlovgivningen er, at tiltalen rejses mod den juridiske person.

Hvad med de fysiske personer?

- Pkt. 3.1.2. Tilfælde, hvor der eventuelt tillige rejses tiltale mod en fysisk person
  - a) Har ledelsen af den juridiske person eller en overordnet ansat, herunder direktøren, handlet forsætligt eller udvist grov uagtsomhed, skal tiltalen foruden imod den juridiske person som udgangspunkt rejses mod den eller de personligt ansvarlige.

Rigsadvokatens meddelelse om Forelæggelse og indberetning mv., pkt. 6.2.5. Sager om lejelovens § 6

- Anklagemyndigheden skal indberette endelige bødeforelæg og domme, hvor ejeren af en beboelsesejendom er straffet for overtrædelse af lejelovens § 6, til Grundejernes Investeringsfond.

# UDBYTTEKONFISKATION

---

➤ § 75, stk. 1, 2. pkt.

- **Udbyttet** ved en strafbar handling eller et **hertil svarende beløb** kan helt eller delvis konfiskeres. Savnes der fornødent grundlag for at fastslå beløbets størrelse, kan der konfiskeres et beløb, som **skønnes** at svare til det indvundne udbytte.

# UDBYTTEKONFISKATION

---

Hvad skal man gøre, hvis udbyttet ikke er i behold?

Kan man udbyttekonfiskere rede penge, der ikke strammer fra forbrydelsen?

➤ Beregning af udbytte?

- Se U 2001.1046 H

➤ Hvem har bevisbyrden for udgifter, der kan fradrages?

- Se f.eks. TfK 2011.795 V

# ➤ HVILKE UDGIFTER KAN FRADRAGES VED UDBYTTEKONFISKATION?

---

- Generelle omkostninger?

- ”Med hensyn til lovovertrædelser begået som led i forretningsvirksomhed bør udbyttet i almindelighed beregnes uden fradrag af **generalomkostninger**. Tiltalte bør ikke ved sin lovovertrædelse opnå den fordel, der ville bestå i, at en del af virksomhedens generalomkostninger blev båret af den ulovlige del af hans forretningsvirksomhed.” (Konfisk.bet. 355/1964, s. 25)

- Specialudgifter?

- ”Også om visse **specialudgifter** gælder, at de ikke bør fradrages ved udbyttets beregning. Nogen klar og udtømmende regel herom lader sig næppe udforme. Dog tør det vel fastslås, at konfiskation kan ske uden fradrag af en specialudgift, hvis dennes afholdelse - som ved bestikkelse — i sig selv er strafbar. Det samme må gælde, hvis udgiftens afholdelse har en vis nærmere forbindelse med et selvstændigt: strafbart forhold; et eksempel herpå er udgift til vederlag for medvirken til lovovertrædelsen.” (Konfisk.bet. 355/1964, s. 25)

# RETTIGHEDSFRAKENDELSE

---

LL § 113 A

§ 113 a

Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

# RETTIGHEDSFRAKENDELSE

---

Stk. 3. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,

2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,

3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,

4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år,

5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år eller

6) inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

# RETTIGHEDSFRAKENDELSE

---

Stk. 4. **Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former.** Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. **Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom.** Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

# RETTIGHEDSFRAKENDELSE

---

Stk. 5. Er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter stk. 1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Stk. 6. Overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 7. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel

# RETTIGHEDSFRAKENDELSE I STRFL

---

## § 78

Strafbart forhold medfører ikke tab af borgerlige rettigheder, herunder ret til virksomhed i henhold til almindeligt næringsbrev eller sønæringsbevis.

*Stk. 2.* Den, der er dømt for strafbart forhold, kan dog udelukkes fra at udøve virksomhed, som kræver en særlig offentlig autorisation eller godkendelse, såfremt det udviste forhold begrundes en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet.

*Stk. 3.* Spørgsmål om, hvorvidt det udviste forhold er til hinder for udøvelse af en i stk. 2 omhandlet virksomhed, skal af anklagemyndigheden på begæring enten af den, der har fået afslag på ansøgning om sådan autorisation eller godkendelse, eller af vedkommende myndighed indbringes for retten. § 59, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse. Afgørelsen træffes ved kendelse. Såfremt afgørelsen går ud på udelukkelse fra den pågældende virksomhed, kan spørgsmålet på ny indbringes for retten, dog tidligst efter 2 års forløb. Autorisation eller godkendelse kan også inden udløbet af denne frist meddeles af vedkommende myndighed.

# RETTIGHEDSFRAKENDELSE I STRFL

---

## § 79

Den, som udøver en af de i § 78, stk. 2, omhandlede virksomheder, kan ved dom for strafbart forhold frakendes retten til fortsat at udøve den pågældende virksomhed eller til at udøve den under visse former, såfremt det udviste forhold begrundes en nærliggende fare for misbrug af stillingen.

*Stk. 2.* Det samme gælder, når særlige omstændigheder taler derfor, om udøvelse af anden virksomhed. Efter samme regel kan der ske frakendelse af retten til at deltage i ledelsen af en erhvervsvirksomhed her i landet eller i udlandet uden at hæfte personligt og ubegrænset for virksomhedens forpligtelser.

*Stk. 3.* Frakendelsen sker på tid fra 1 til 5 år, regnet fra endelig dom, eller indtil videre, i hvilket tilfælde spørgsmålet om fortsat udelukkelse fra den pågældende virksomhed efter 5 års forløb kan indbringes for retten efter de i § 78, stk. 3, indeholdte regler. Når særlige omstændigheder taler derfor, kan justitsministeren tillade, at indbringelse for retten sker, inden den i 1. pkt. nævnte 5 års frist er forløbet.

*Stk. 4.* Retten kan under behandlingen af de i stk. 1 og 2 nævnte sager ved kendelse udelukke den pågældende fra at udøve virksomheden, indtil sagen er endeligt afgjort. Det kan ved dommen i sagen bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.