



Folketingets Boligudvalg

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 30. april 2007

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

MKI/ J.nr. 2007-2102

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 20. april 2007 følger hermed socialministerens svar på spørgsmål nr. 52 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 52:

”Ministeren bedes med henblik på et eventuelt kommende samråd svare på følgende spørgsmål: Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 20. marts 2007 fra Dragørhjørnets Beboerrepræsentation, jf. BOU alm. del - bilag 107.”

Svar:

Jeg har selv modtaget en henvendelse fra Dragørhjørnets Beboerrepræsentation svarende til bilag 107. Socialministeriet svarede i brev af 3. april på henvendelsen.

I tilknytning til Dragørhjørnets Beboerrepræsentations bemærkninger om *indgåelse af lejeaftaler* kan jeg oplyse, at det er lovligt at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler. Den enkelte lejer har imidlertid mulighed for at få tilsidesat tidsbegrænsningen, hvis tidsbegrænsningen ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Det er ikke et krav, at der i forbindelse med udlejning laves en skriftlig lejekontrakt, medmindre en af parterne kræver det. Hvis der ikke laves en skriftlig aftale, anses lejeaftalen for indgået på de vilkår, der er fastsat i lejelovgivningen.

Udlejeren skal ved genudlejning af beboelseslejligheder om indestående på kontoen for indvendig vedligeholdelse orientere beboerrepræsentationen (BR). I forhold til visse andre konkrete udlejningssituationer kan der også være en forpligtelse for udlejeren til at underrette BR. For eksempel skal BR indkaldes til at deltage, hvis der foretages et indflytningssyn. Udlejeren skal

også orientere BR første gang et gennemgribende forbedret lejemål udlejes efter boligreguleringslovens regler herom.

I tilknytning til Dragørhjørnets Beboerrepræsentations bemærkninger om *skimmelsvamp* kan jeg oplyse, at udlejeren skal stille det lejede til rådighed for lejerens i en god og forsvarlig stand fra lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. Det vil være udlejerens ansvar, at boligen i lejeperioden ikke er i sundhedsskadelig stand på grund af forhold, som udlejeren er ansvarlig for.

Hvis lejemålet ikke er i den stand, som lejerens kan forlange efter den indgåede lejeaftale, og hvis udlejeren ikke straks afhjælper manglen efter påkrav derom, kan lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe manglen forringer det lejedes værdi. Hvis manglen ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejerens hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, ligesom lejerens kan kræve erstatning.

Vedrørende private udlejningsboliger kan huslejenævnet tage stilling til uenighed mellem lejer og udlejer om opfyldelsen af udlejerens pligt til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje gælder, kan nævnet fastsætte en frist for iværksættelse og afslutning af vedligeholdelsesarbejderne, og samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med værdien af de påbudte arbejder. Lejenedsættelsen løber, indtil afslutningen af vedligeholdelsesarbejderne, eller indtil Grundejernens Investeringsfond har truffet endelig beslutning om at gennemføre arbejderne på udlejerens vegne, eller huslejenævnet har truffet beslutning om tvangsadministration af ejendommen, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Huslejenævnet vil i forbindelse med sin behandling af spørgsmålet om vedligeholdelse ligeledes kunne tage stilling til afhjælpning af problemer med skimmelsvamp. Hvis afhjælpningen indebærer, at der skal foretages en forbedring af ejendommen og/eller det lejede, for eksempel i form af isolering, kan nævnet dog ikke i sin afgørelse pålægge udlejeren at gennemføre forbedringen.

Endelig indeholder lejeloven muligheder for at frakende ejeren retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis ejeren gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i lejeloven eller boligreguleringsloven. I øvrigt kan ejeren frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme, bl.a. hvis ejeren ikke har efterlevet 3 eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år. Ved opgørelsen heraf vil også indgå manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser vedrørende skimmelsvamp i de udlejede lejligheder.

Endvidere gælder det, at kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed efter byggelovgivningen generelt kan meddele strafsanktionerede påbud om afhjælpning af uforsvarlig eller faretruende vedligeholdelsestilstand til ejeren af bygningen. Det bemærkes, at byggeloven hører under Økonomi- og Erhvervsministeriets område.

Hvis en lejer har en velbegrundet mistanke om skimmelsvamp i sin bolig og klager til kommunen, er det kommunens opgave at anmode ejeren om at undersøge forholdene nærmere.

Skyldes forekomsten af skimmelsvamp manglende vedligeholdelse, skal kommunen påse, at ejeren straks fjerner skimmelsvampevæksten og eliminerer årsagen til denne vækst inden for en fastsat tidsfrist. Hvis påbud ikke følges, kan ejeren straffes med bøde, og efter dom kan kommunen foretage det fornødne for ejerens regning.

Det kan tilføjes, at kommunalbestyrelsen efter lov om byfornyelse og udvikling af byer skal føre tilsyn med, at bygninger, som benyttes til beboelse og ophold, ikke ved deres indretning og beliggenhed er sundhedsfarlige eller brandfarlige. Der er ikke knyttet formkrav til kommunens tilrettelæggelse af tilsynet.

Det angives i loven, hvilke kriterier, der som minimum skal være i orden, for at en bolig kan anses som forsvarlig i sundhedsmæssig henseende. Kriterierne vedrører bl.a. forhold, der angår boligens beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj, adgang for dagslys, mulighed for luftfornyelse og opvarmning samt indeklimaforhold. Kriterierne er vanskelige at definere eksakt. Kommunen må derfor udøve et skøn over, om boligen i det konkrete tilfælde er forbundet med sundhedsfare.

I tilfælde af sundheds- eller brandfare kan kommunalbestyrelsen træffe en beslutning om kondemnering, det vil sige, at kommunen kan nedlægge et forbud mod beboelse eller ophold for mennesker. Konsekvensen af et sådant forbud vil være, at beboerne skal fraflytte de kondemnerede lokaler.

I henhold til byfornyelsesloven har lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge loven er beskyttet mod opsigelse, krav på genhusning, hvis en bolig skal fraflyttes som følge af kondemnering. De krav, som kan stilles til den anviste erstatningsbolig, er angivet i byfornyelsesloven.

I tilknytning til Dragørhjørnets Beboerrepræsentations bemærkninger om udlejerens gennemførelse af *vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder* på ejendommen kan det oplyses, at udlejer som udgangspunkt er berettiget til at foretage sådanne arbejder på ejendommen. Det gælder også, selv om lejligheden som følge af arbejderne i en periode måtte blive ubeboelig. Der henvises i denne sammenhæng til det ovenfor anførte om, at lejeren kan

kræve lejen nedsat forholdsmæssigt, så længe lejemålet ikke er i den stand, som lejereren efter retsforholdet er berettiget til at forvente.

Udlejerens ret til at foretage vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder i det lejede er imidlertid begrænset således, at udlejereren ikke uden samtykke må gennemføre arbejder, hvorved det lejedes identitet ændres. Om nærmere bestemte arbejder indebærer en ændring af det lejedes identitet må bero på en konkret vurdering.

For at udlejer kan kræve at få adgang til det lejede med henblik på at gennemføre sine arbejder skal arbejdet være varslet efter reglerne herom i leje-loven. Heraf følger også, at ethvert arbejde, der iværksættes af udlejereren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til leje-ren.

Hvis udlejer i forlængelse af de gennemførte arbejder vil have mulighed for at opkræve en forbedringsforhøjelse af en nærmere bestemt størrelse i tillæg til den gældende leje, skal forbedringsarbejdets iværksættelse varsles efter boligreguleringslovens regler herom. Hertil kommer, at hvis et forbedrings-arbejde vil medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 164 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejerens senest 3 måneder før forbedringens iværk-sættelse underrette lejereren om, at han kan kræve at få tilbudt en anden pas-sende bolig indenfor en nærmere bestemt frist.

Uanset forbedringsforhøjelsens størrelse skal BR have mulighed for at ytre sig forud for forbedringsarbejdets iværksættelse.

BR skal også indkaldes til møde med udlejereren om gennemførelsen af plan-lagte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, når den samlede udgift udgør mere end 20 kr. pr. m² bruttoetageareal, ligesom BR skal indkaldes til samt-lige byggemøder vedrørende de nævnte forbedrings- og vedligeholdelsesar-bejder.

Herudover har BR ret til at føre tilsyn med planlægningen og gennemførel-sen af alle større arbejder i ejendommen.

Som bekendt pågår der i øjeblikket forhandlinger mellem hhv. lejer- og udle-jerorganisationer om forenkling af leje-loven, som er gået ind i den afslutten-de fase. Jeg mener, at det vil være forhastet, hvis jeg på nuværende tidspunkt lægger mig fast på behovet for justeringer i regelsættet, før jeg har set resul-tatet af parternes forhandlinger.

Eva Kjer Hansen

/ Charlotte Kruse Lange