



Folketingets Boligudvalg

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 23. maj 2007

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

MKI/ J.nr. 2007-2102

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 15. maj 2007 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 60 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 60:

”Ministeren bedes oversende sit talepapir fra samrådet den 15. maj 2007 vedrørende samrådsspørgsmål J (Dragørsagen)”

Svar:

Som ønsket følger nedenfor talepapiret fra samrådet. Jeg gør opmærksom på, at det talte ord gælder.

”Indledning

Inden jeg kommenterer mit svar på spørgsmål 52, vil jeg indledningsvis gerne sige, at den her slags sager ærgrer mig. Det ærgrer mig, at det ikke er muligt at løse en situation vedrørende et nødvendigt renoveringsarbejde på en fornuftig og mindelig måde. Der foregår hele tiden omfattende renoveringsarbejder rundt omkring i landets udlejningsejendomme. I langt hovedparten af disse sager løses de problemstillinger, der naturligt opstår i løbet af en større renoveringsproces, på en fornuftig måde. Det gør de selvfølgelig, fordi begge parter har en helt klar interesse i, at et nødvendigt arbejde rent faktisk bliver gennemført så smidigt og uproblematisk som mulig.

Jeg er godt klar over, at et renoveringsarbejde er en proces, der indeholder en række ubejlejlige momenter for både lejere og udlejer. Det kan ikke være anderledes. De udfordringer, der opstår som led i et renoveringsarbejde, løses bedst ved gensidig imødekommenhed, åbenhed, fleksibilitet og respekt. Det er dette, der får en renoveringsproces til at flyde tilfredsstillende for begge parter. Og det sker rent faktisk hver dag.

Derfor synes jeg, at det er ærgerligt, at denne Dragør-sag nu kommer til at stjæle fokus. Det er ærgerligt, at det nu igen bliver nødvendigt at diskutere behovet for at indføre yderligere regler og rettigheder i lejeloven. Det er for

mig at se ikke den rigtige vej at gå. Ved indførelsen af endnu flere krav og pligter for udlejer bidrager vi ikke på en hensigtsmæssig måde til, at der generelt bliver gennemført de renoveringsarbejder, der er nødvendige for at sikre god vedligeholdelse af vores boligmasse og høj boligstandard.

Det er klart, at udlejer og lejer har en række modsatrettede interesser i tilknytning til gennemførelsen af et renoveringsarbejde. Derfor er det også nødvendigt, at lejelovgivningen indeholder en række rettigheder og pligter, som parterne kan støtte sig til.

Det er også klart, at det fra tid til anden er nødvendig at overveje, om de gældende regler er gode nok og fungerer tilfredsstillende og efter hensigten. Dette er da også baggrunden for, at regeringen gennem de seneste år har gennemført forskellige ændringer på lejelovsområdet, og at jeg har taget initiativ til, at forhandlinger om forenkling og modernisering af lejeloven er genoptaget af parterne. Det vil jeg vende tilbage til efter mine bemærkninger til spørgsmål nr. 52.

Bemærkninger til spørgsmål 52

Baggrunden for spørgsmål 52 er, at der opstået uenighed om,

- hvorvidt udlejer i forbindelse med udlejning af boligerne har forholdt sig, som han skal,
- hvorvidt kommunen i forhold til mistanken om skimmelsvamp har forholdt sig, som den skal,
- hvorvidt udlejeren har varslet adgang til lejemålene, efter reglerne,
- hvorvidt udlejer er berettiget til at gennemføre arbejderne, som ønsket,
- hvorvidt beboerrepræsentationen har været inddraget, som den har krav på.
- hvorvidt lejerne må tåle at fraflytte boligerne midlertidigt, mens de arbejder, der nødvendiggør fraflytningen, står på.

I forbindelse med beboerrepræsentationens bemærkninger om *skimmelsvamp* har jeg fremhævet lejelovens krav om, at udlejeren skal stille det lejede til rådighed for lejer i en god og forsvarlig stand i hele lejeperioden.

Hvis lejemålet ikke er i den stand, som lejer kan forlange, kan lejer kræve lejen nedsat eller hæve lejeaftalen, og eventuelt kræve erstatning for et økonomisk tab.

Der er også mulighed for at få huslejenævnet til at tage stilling til uenighed mellem lejer og udlejer om opfyldelsen af udlejerens pligt til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

I Dragør Kommune, som er omfattet af boligreguleringsloven, kan huslejenævnet fastsætte en frist for iværksættelse og afslutning af vedligeholdelsesarbejderne, og samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes.

Huslejenævnet kan som led i en sag om vedligeholdelse også tage stilling til afhjælpning af problemer med skimmelsvamp.

Herudover findes der i andre regler end lejelovgivningen redskaber til at skride ind overfor skimmelsvamp.

Kommunalbestyrelsen kan for det første som bygningsmyndighed generelt meddele strafsanktionerede påbud om berigtigelse af ulovlige forhold efter byggeloven.

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

For det andet skal kommunalbestyrelsen efter byfornyelsesloven føre tilsyn med bygninger, som benyttes til beboelse og ophold. Som led i tilsynsforpligtelsen skal kommunen holde øje med, at bygningerne og boligerne ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Hvis ejendommen eller boligen skønnes at være sundheds- eller brandfarlig, kan kommunalbestyrelsen træffe en beslutning om kondemnering.

I forbindelse med kondemnering giver byfornyelsesloven lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse, krav på genhusning.

Jeg kan oplyse, at Socialministeriet i øjeblikket sammen med Erhvervs- og Byggestyrelsen og med bidrag fra Sundhedsstyrelsen er ved at udarbejde en vejledning til kommunerne om, hvorledes de skal forholde sig, når de bliver opmærksomme på forhold i boliger, der kan vise sig at være sundhedsfarlige.

Men vi får jo også lejlighed til at diskutere skimmelsvamp og regeringens initiativer under 1.-behandlingen af B 152 i morgen.

Boligudvalget har i spørgsmål 59 bedt mig om at indhente en redegørelse fra Dragør Kommune om, hvad kommunen har foretaget sig i tilknytning til de henvendelser, der har været fra Dragørhjørnets Beboerrepræsentation. Af svaret fremgår, for eksempel at kommunen efter byggeloven har givet et påbud om afhjælpning af skimmelsvampen. Udlejerens manglende efterlevelse af påbuddet har ført til politianmeldelse.

Afslutningsvis i mit svar på spørgsmål 52 knytter jeg nogle kommentarer til beboerrepræsentationens bemærkninger om *vedligeholdelses- og forbedringsarbejder*.

Udgangspunktet er, at udlejer er berettiget til at foretage både vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på sin ejendom. Det gælder også, selv om lejligheden som følge af arbejderne i en periode bliver ubeboelig. Det kræver dog at udlejer overholder en række pligter, som skal sikre lejernes rettigheder, og lejeren kan kræve lejen nedsat forholdsmæssigt, så længe lejemålet ikke er i den stand, som lejeren er berettiget til at forvente.

Udlejeren må ikke ændre det lejedes identitet, han skal varsle arbejdet efter reglerne herom i lejeloven, han skal udføre arbejdet uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren.

Ved siden af disse regler gælder der nærmere retningslinier for, hvordan udlejer skal forholde sig, hvis han vil have adgang til at kræve en forbedringsforhøjelse for de gennemførte arbejder.

Selve forbedringsforhøjelsen skal selvfølgelig varsles. I kommuner, omfattet af boligreguleringsloven, skal udlejer også varsle iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse af en nærmere bestemt størrelse. Hertil kommer, at udlejer i tilknytning til visse forbedringsarbejder i ejendommen omfattet af omkostningsbestemt leje skal underrette lejeren om, at han kan kræve at få tilbudt en anden passende bolig indenfor en nærmere bestemt frist.

Herudover findes forskellige regler, som skal sikre, at beboerrepræsentanterne bliver inddraget i nærmere bestemte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Der findes altså en række regler, der varetager lejernes interesser i tilknytning til udlejerens gennemførelse af arbejder.

Regeringens gennemførte initiativer på området og behovet for nye initiativer

At regeringen løbende er indstillet på at imødekomme de behov, der opstår, ses af de lejelovsændringer, der er gennemført i denne regeringsperiode.

I denne sammenhæng mener jeg for det første, at det er relevant at fremhæve ophævelse af den tidligere mulighed for at opsig en lejer i forbindelse med ombygning. Der var tidligere mulighed for at opsig lejeren, når ombygningen havde en sådan karakter, at fraflytning var påkrævet.

Nu er situationen mere tryk. De konkrete forhold ved et ombygningsarbejdet kan fortsat gøre det nødvendigt at fraflytte. Nu er fraflytningen dog midlertidig. Altså klart en forbedring for lejerne i form af øget tryk i forhold til deres boligsituation.

Herudover har regeringen gennemført en skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsboliger. Frakendelse kan ske, hvis ejeren gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i lejeloven eller bo-

ligreguleringsloven. I øvrigt kan ejeren fratages retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis ejeren ikke har efterlevet 3 eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år, eller hvis GI har udført tvangsarbejder 3 gange indenfor en periode på 10 år.

De tilbagemeldinger, som Socialministeriet har fået fra en række huslejenævn og GI, går på, at skærpelsen af reglerne om rettighedsfrakendelse har haft en endog særdeles kraftig præventiv effekt indtil videre. Det er meget positivt.

Viljen til at efterleve huslejenævnsafgørelser gælder i sager om alt fra tilbagebetaling af depositum til udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder. Det betyder alt andet lige også, at vi generelt har grund til at forvente, at de mere brodne kar blandt udlejerne nu også går mere aktivt ind i påbudssager om udbedring af vedligeholdelsesmangler, herunder mangler som følge af skimmelsvamp.

Det vil imidlertid være naturligt, hvis disse forskellige synspunkter og behov for lejelovsændringer indgår i parternes forhandlinger om forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Det vil jeg derfor bede udvalget om at se nærmere på.

Som bekendt er disse forhandlinger gået ind i den afsluttende 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 resultatet af parternes forhandlinger.

Lad mig afslutningsvis gøre det helt klart, at jeg ikke synes, at det er rimeligt, hvis lejere skal bo i boliger, der ikke er ordentligt vedligeholdt. Og det gælder i særdeleshed, hvis der er skimmelsvamp i boligen. Det skal udlejerne gøre noget ved. Det kan give nogle gener for lejeren i den periode, hvor udlejeren foretager vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, der er så omfattende, at boligen må fraflyttes. Som nævnt er der imidlertid en række regler, der varetager lejerens interesse i denne situation.”

Eva Kjer Hansen

/ Charlotte Kruse Lange