



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 2. juli 2009

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

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 12. juni 2009 følger hermed Indenrigs- og Socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 154 (BOU Alm. del).

NH/ J.nr. 2009-257

Spørgsmål nr. 154

”Ministeren bedes kommentere vedlagte henvendelse vedrørende lugtgener i lejelejlighed.”

Svar:

Det fremgår af brevet, at lejerer bor i en lejlighed med lugtgener. Udlejerens konkursbo har oplyst, at boet ikke har økonomisk mulighed for at renovere lejligheden. Det fremgår ikke af brevet, om der ved lejeaftalens indgåelse er taget stilling til lejlighedens stand ved udlejning.

Hvis ikke andet er aftalt, skal udlejerer efter lejelovens regler stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden.

Hvis det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets beståen er i den stand, som lejerer efter lejeaftalen, andre aftaler med udlejerer og lejelovgivningen kan kræve, har lejerer efter lejelovens § 11 mulighed for selv at afhjælpe manglerne for udlejerens regning, hvis udlejerer ikke straks afhjælper manglerne efter lejerens påkrav. Endvidere kan lejerer kræve et forholdsmæssigt afslag, så længe en mangel forringer det lejede, ligesom lejerer har mulighed for at kræve erstatning, hvis det lejede fra start har savnet egenskaber, som må anses for at være garanteret af udlejer, eller hvis udlejer har handlet svigagtigt.

Jeg har ikke mulighed for at tage stilling til, om udlejeren har overholdt sine forpligtelser over for lejerne, idet denne afgørelse hører under domstolene. Det bør i øvrigt normalt søges afklaret ved en boligretssag, om betingelserne for at kræve afhjælpning for udlejers regning, for forholdsmæssigt afslag i lejen og for erstatning er opfyldt, idet for eksempel lejerens manglende betaling af leje kan medføre, at udlejer kan ophæve lejeaftalen.

Afslutningsvis vil jeg pege på, at byfornyelsesloven indeholder regler om kondemnering. Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer har kommunalbestyrelsen pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, som benyttes til beboelse og ophold, ikke ved deres indretning og beliggenhed er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Der er ikke i loven fastsat nærmere regler for, hvordan kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge tilsynsvirksomheden, men kommunalbestyrelsen har ansvaret for at reagere, når den får kendskab til forhold, der skaber behov herfor, samt at tilsynet i øvrigt tilrettelægges således, at formålet med reglerne bliver opfyldt.

Hvis brevskriveren henvender sig til kommunen om sit problem, har kommunen derfor pligt til at undersøge, om lugtgenerne i boligen er sundhedsfarlige.

Karen Ellemann

/ Charlotte Kruse Lange