



Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail vfm@vfm.dk

NH/ J.nr. 2008-9194

Dato: 16. december 2008

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 25. november 2008 følger hermed velfærdsministerens endelige svar på spørgsmål nr. 17 (BOU Alm. del).**

---

**Spørgsmål nr. 17:**

"Ministeren bedes kommentere vedlagte artikel fra bladet "Vi lejere" vedrørende et lejemål i ejendommen Åbyvej 138 A og B i Åbyhøj. Ministeren bedes desuden oplyse, hvilke initiativer ministeren vil tage for at undgå denne type sager fremover. Endelig bedes ministeren oplyse, hvor mange administratorer af udlejningsejendomme, der har fået frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme siden skærpelsen af reglerne i 2005."

**Svar:**

I artiklen gives der udtryk for, at den omkostningsbestemte lejefastsættelse stort set ikke eksisterer i Århus, og at huslejenævnets praksis er dybt kritisk og stort set har sat aftalelovens § 36 ud af kraft for nybyggeriet.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 17, at lejeren kan indbringe spørgsmål om for høj leje, depositum, indskud m.v. for huslejenævnet. Har udlejer krævet højere leje m.v. end tilladt, kan lejeren forlange lejen nedsat for fremtiden, ligesom lejeren kan kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje. Ved fraflytning skal kravet være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Tilbagebetaling med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, kan kun kræves, hvis kravet er fremsat inden 1 år efter, at lejen eller den forhøjede leje første gang skulle betales.

Endvidere fremgår det af boligreguleringslovens § 16, at man som udlejer kan straffes med bøde, hvis man aftaler leje eller lejevilkår, der er mere byr-

defulde for lejerens end tilladt efter reglerne om fastsættelse af omkostningsbestemt leje og betaling af depositum og forudbetalt leje.

Huslejenævnets behandling er en hurtig, nem og billig måde til at få fastslået, om man som lejer betaler en for høj leje. Som det er anført i artiklen, er det et redskab, som lejerne er opmærksomme på, og som efter artiklens oplysninger i mange tilfælde fører til, at lejerens får medhold i huslejenævnet.

For så vidt angår artiklens bemærkninger om huslejenævnets praksis, må jeg forstå dem således, at huslejenævnet i sager efter boligreguleringslovens § 15 a om lejevilkår i lejemål med fri leje som altovervejende hovedregel ikke finder grundlag for at tilsidesætte de aftalte vilkår, herunder lejens størrelse efter aftalelovens § 36 om urimelige aftaler.

Jeg er ikke bekendt med de konkrete afgørelser, artiklen hentyder til, og har ikke mulighed for at gå ind i disse sager, men generelt må jeg gå ud fra, at huslejenævnet ikke har fundet, at der har været tale om så urimelige aftaler for lejerens, at der har været grundlag for at tilsidesætte den indgåede aftale. Hvis lejerens er uenig i huslejenævnets afgørelse, har lejerens mulighed for at indbringe sagen for boligretten.

Det anføres i artiklen, at lejernes indbetalte depositum og forudbetalte leje skulle være tabt, fordi den omtalte ejendom har været på tvangsauktion.

Hertil kan jeg oplyse, at efter lejelovens § 7 er lejerens rettigheder efter lejeloven gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om depositum og forudbetalt leje, når beløbene ikke samlet overstiger et halvt års leje. Det indebærer, at en ny ejer automatisk indtræder i de forpligtelser over for lejerens, som den gamle ejer havde i kraft af lejeloven.

Dette princip om automatisk ret- og pligtovergang ved ejerskifte omfatter også det tilfælde, hvor ejeren går konkurs. Ved konkurs indebærer det, at konkursboet uden videre indtræder i retsforholdet, i det omfang lejerens krav støttes på lejelovgivningen.

Lejerens krav på tilbagebetaling af depositum og eventuelt forudbetalt leje ved fraflytning er således ikke tabt som beskrevet i artiklen, men kan rettes mod konkursboet eller en senere erhverver af ejendommen.

På den baggrund finder jeg ikke, at der er behov for at ændre de gældende regler for at sikre lejerne mod krav om for høj leje og for at sikre lejernes krav mod udlejerens ved ejerens konkurs.

Boligudvalget ønsker oplyst, hvor mange administratorer der er frakendt retten til at administrere private udlejningsejendomme efter lejelovens bestemmelser.

Hertil kan jeg oplyse, at efter lejelovens regler er det ejere af udlejede beboelseslejligheder, der kan frakendes retten til at administrere - eller bestemme, hvem der skal administrere - ejerens private udlejningsejendomme med udlejede beboelseslejligheder. En administrator kan ikke selvstændigt frakendes administrationsretten efter lejelovens bestemmelser, da administrator handler på ejerens vegne, men administrators administration kan bevirke, at ejeren frakendes retten.

Efterkommer administrator eksempelvis ikke 3 huslejenævnsafgørelser vedrørende en ejers ejendomme inden for 2 år, kan det medføre, at ejeren af ejendommene frakendes retten til at administrere - eller bestemme, hvem der skal administrere - ejerens private udlejningsejendomme. Samtidig mister administrator – som minimum i frakendelsesperioden - retten til at administrere den pågældende ejers ejendomme med udlejede beboelseslejligheder.

Jeg kan oplyse, at 2 ejere efter Grundejernes Investeringsfonds oplysninger er frakendt retten til at administrere private udlejningsejendomme, mens én ejer herudover har anket rettens dom om frakendelse til landsretten. Denne dom er kontraanket af anklagemyndigheden med henblik på skærpelse.

Grundejernes Investeringsfond har endvidere oplyst, at 6 ejere er blevet politianmeldt af huslejenævnet, men at anklagemyndigheden endnu ikke har taget stilling til, om der skal rejses sag om rettighedsfrakendelse.

Karen Jespersen

/ Kirsten á Rogvi