

Folketingets Boligudvalg

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 18. december 2008

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

CWI/ J.nr. 2008-9194

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 27. november 2008 følger hermed velfærdsministerens endelige svar på spørgsmål nr. 20 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 20:

"Ministeren bedes kommentere vedlagte artikel fra Politiken den 24. november 2008 "Alene hjemme", vedrørende beboere i udlejningsejendomme, hvor deres ejendomsselskab bliver tvangsopløst til konkurs og herunder oplyse, hvor mange lejligheder, der er tale om. Hvor store er lejlighederne og hvad de betaler i husleje pr. m². Ministeren bedes desuden oplyse, om konkursboet kan opkræve betaling for vicevært, når denne er afsat, skal beboerne have nedsat deres husleje med det viceværtsopgaven koster eller skal konkursboet fortsat sørge for vicevært?"

Svar: Artiklen omhandler en beboelsesejendom, hvis ejer er gået konkurs, og hvor lejerne efter det oplyste selv har holdt ejendommen i gang ved egen indsat og egne penge. Indtil en kurator blev udpeget, har man ikke haft viden om, hvem der var ejer af ejendommen, og lejerne har derfor ikke vidst, hvem de skulle henvende sig til om manglerne. I artiklen anføres det, at lejerne lander i et juridisk tomrum, når ejere går konkurs. Ifølge LLO drejer det sig om tusindvis af lejemaal, hvor udlejer går konkurs. LLO ser ikke andre løsningsmuligheder, end at lejerne fraflytter den pågældende ejendom.

Velfærdsministeriet har ikke kendskab til det samlede antal af lejemaal, hvor ejeren af ejendommen er gået konkurs. I den i artiklen omhandlede ejendom, beliggende Strandvejen 179-189/Aurehøjvej 1-3, er der i henhold til ministeriets oplysninger 74 beboelsesejendomme. Lejlighederne spænder størrelsesmæssigt fra 83 m² til 229 m². Velfærdsministeriet har ikke adgang til oplysninger om, hvilken leje der betales for de berørte lejligheder, idet oplysningerne ikke er tilgængelige for offentligheden.

Det er naturligvis en ubehagelig situation for lejerne i en ejendom, når ejendommens ejer går konkurs. Det vil næppe kunne undgås, at lejerne mærker, når dette sker. Men jeg er lidt forundret over, at LLO efter det refererede ikke ser andre løsningsmuligheder end fraflytning. Lejerne ønsker jo netop at bevare deres lejlighed, og der findes regler i lejeloven, som kan benyttes i denne situation.

Hvis der er tale om, at ejendommens forsyning med varme, strøm eller vand afbrydes, fordi ejeren ikke har betalt, har kommunen pligt til at sørge for, at forsyningen reetableres. Endvidere kan lejerne ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe eventuelle mangler, som måtte opstå.

Der er som altovervejende hovedregel ikke tale om nogen periode mellem tidspunktet for en udlejers konkurs og udpegningen af en kurator. Når konkursdekretet afsiges, udpeges samtidig en kurator for konkursboet, som overtager rådigheden over ejendommen. Dette vil lejerne modtage meddelelse om, ligesom det vil blive meddelt, hvem lejerne kan betale husleje til med frigørende virkning. Indtil da er det den hidtidige ejer, som lejerne skal henvende sig til og betale husleje til. Det vil fremgå af registreringen i tingbogen, hvem der er ejer af ejendommen. Der er således ikke tale om "et kæmpe hul i lejelovgivningen", som det påstås i artiklen.

Lejerne har nøjagtig samme rettigheder, når ejeren af ejendommen er gået konkurs, som når ejendommen er i normal drift. Lejerne kan således indbringe sag for huslejenævnet, som kan konstatere, om der er mangler på ejendommen. I regulerede ejendomme kan huslejenævnet pålægge ejeren at udføre bestemte arbejder, herunder viceværtarbejde, inden for nærmere fastsatte frister. Gør ejeren ikke det, kan Grundejernes Investeringsfond efter anmodning fra lejerne lade arbejderne udføre for ejerens regning. Efterkommer ejeren ikke 3 endelige huslejenævnsafgørelser inden for 2 år, kan det medføre, at ejeren fratages retten til at administrere - eller bestemme, hvem der skal administrere - ejerens private udlejningsejendomme. I de tilfælde, hvor Grundejernes Investeringsfond afslår at udføre vedligeholdelsesarbejder, kan ejendommen sættes under tvangsadministration efter tvangsadministrationsloven.

I uregulerede ejendomme kan lejerne udføre arbejderne for udlejers regning og bruge huslejenævnets afgørelse som bevis for manglernes eksistens ved en eventuelt senere inddrivelse af deres krav ved domstolene.

Blandt andet som følge af lejernes mulighed for at få gennemført deres krav, skal lejerne fortsat betale for vicevært.

Det fremgår ikke, hvor LLO har deres oplysninger fra om omfanget af den beskrevne problemstilling. Der findes mig bekendt ingen opgørelser over,

hvor mange lejere, som befinder sig i en situation, hvor ejeren af ejendommen er under konkurs. I ministeriet er det ikke en problemstilling, som vi bliver præsenteret for særligt ofte. Det er derfor ikke min fornemmelse, at det er en situation, som mange lejere er påvirket af.

Karen Jespersen

/ Kirsten á Rogvi