



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: 2. juni 2010

CWI/ J.nr. 2010-2314

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 11. maj 2010 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål 298 (BOU Alm. del).

Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Nanna Westerby (SF)

Spørgsmål 298:

”Ministeren oplyste i BOU alm. del – svar på spørgsmål 51, at en lejer har sikkerhed for evt. tilgodehavender ved udlejers konkurs, idet kravet overgår til den nye ejer. Kan ministeren imidlertid bekræfte, at der er en række tilfælde, hvor dette ikke er gældende, herunder eksempelvis ved brug af alternativt opråb i forbindelse med en tvangsauktion?”

Svar:

Som oplyst i mit svar på spørgsmål 51 (BOU alm. del) er lejerens rettigheder efter lejelovgivningen gyldige mod enhver uden tinglysning. Sælges ejendommen, bevarer lejerens således automatisk de lejerrettigheder, der følger af lejeloven og boligreguleringsloven, over for den nye ejer. Ved salg på tvangsauktion er køberen forpligtet til at overtage disse rettigheder ud over auktionsbuddet. Er et krav, fx tilbagebetaling af for meget betalt leje eller varme, forfaldent, skal køberen udrede beløbet uden for budsummen.

Har en lejer ved aftale opnået videregående rettigheder, kaldet særrettigheder, i forhold til lejelovens almindelige regler, fx aftale om uopsigelighed eller udvidet ret til fremleje, skal aftalen være tinglyst, for at lejerens ikke skal risikere at fortabe sin ret i forhold til en ny ejer eller et konkursbo.

Sælges ejendommen på tvangsauktion, kan fogedretten beslutte, at særrettighederne og andre byrder skal overtages uden for budsummen, hvis det skønnes, at de ikke påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt. Ellers opråbes ejendommen først med pligt for køberen til at overtage eller udrede

disse rettigheder uden for budsummen. Giver auktionsbuddet ikke fuld dækning til de krav, der går forud for lejerens særrettigheder, opråbes ejendommen uden forpligtelse for køberen til at overtage særrettighederne, såkaldt alternativt opråb. Ved alternativt opråb omregnes lejerens særrettigheder til et pengebeløb på grundlag af den lovgivning, der er relevant at anvende, eller efter fogedens skøn. Lejeren får herved ret til dækning af købesummen forud for senere rettighedshavere i det omfang, den strækker til. Dækker købesummen ikke fuldt ud, bortfalder lejerens krav helt eller delvist.

Sælges ejendommen på tvangsauktion som følge af ejerens konkurs, og er konkursdekretet tinglyst men særrettighederne utinglyste, skal ejendommen ikke opråbes alternativt.

Benedikte Kiær

/ Annette Klint Kofod