



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 17. december 2009

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

CWI/ J.nr. 2009-1745

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 24. november 2009 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 51 (BOU alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Nanna Westerby (SF)

Spørgsmål nr. 51:

”Ministeren bedes redegøre for, hvorvidt fraflyttede lejere har sikkerhed for at få udbetalt tilgodehavender opstået før konkursens indtræden enten som følge af kendelser fra huslejenævn eller ved dom, såfremt der ikke i konkursboet er midler til dækning af disse krav.”

Svar:

Lejerens rettigheder efter lejelovgivningen er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det betyder, at en boliglejer altid har den retsstilling, som fremgår af lejelovens og boligreguleringslovens regler, selv om ejendommen overgår til en ny ejer, eller et konkursbo overtager rådigheden over ejendommen.

Hvis lejerer er fraflyttet, og lejerer har fået en huslejenævnsafgørelse eller en dom over ejeren for f.eks. tilbagebetaling af for meget betalt leje eller af depositum, vil lejerens krav som følge af dommen eller huslejenævnsafgørelsen nyde samme beskyttelse, selv om ejeren efterfølgende går konkurs. Dette gælder, uanset om der er dækning i boet eller ej. Når konkursboet sælger ejendommen på tvangsauktion, overgår kravet til den nye ejer, som har pligt til at udrede lejerens tilgodehavende som en udgift uden for budsummen. Det er således uden betydning, om salget sker i fri handel eller på tvangsauktion.

Hvis lejerer ved aftale har erhvervet videregående rettigheder end lejelovens almindelige regler, skal disse være tinglyst for at nyde samme beskyttelse. Dette gælder også, hvis parterne har indgået aftale om forudbetaling

af leje, indskud, depositum el.lign., og disse beløb tilsammen overstiger et halvt års leje.

Karen Ellemann

/ Annette Klint Kofod