

## Det talte ord gælder

Samrådsspørgsmål E:

Ministeren bedes redegøre for, hvad ministeren vil gøre for at sikre lejerne mod forringelse af deres boligforhold og forringelse af administrationen af ejendommen før, under og efter en udlejer går konkurs.

Samrådsspørgsmål F:

Ministeren bedes redegøre for, hvad ministeren vil gøre for at sikre lejere i de nuværende konkurssager, hvor der fx bliver lukket for varmen, elektriciteten, renovation udebliver og løbende vedligeholdelse ophører, fordi ejeren ikke kan betale for det?

Samrådsspørgsmål G:

Ministeren bedes redegøre for, om ministeren er positiv overfor og vil arbejde på at lave en autorisationsordning for boligudlejere og administratorer, som Lejernes Landsorganisation foreslår, så lejere fremover bliver sikret mod de negative følger, der kan opstå efter grådige ejendomsspekulanter konkurerer. Herunder om en autorisationsordningen kan gennemføres, så den medfører mindst muligt bureaukrati for udlejerne.

[Ad E]

I forhold til samrådets første spørgsmål, der angår mulighederne for at sikre lejernes forhold før, under og efter en konkurs, vil jeg gerne gøre det fuldstændig klart, at det er det helt grundlæggende udgangspunkt efter lejeloven, at lejerens rettigheder er gældende over for enhver uden tinglysning. Med andre ord: lejerne har under konkursen nøjagtig de samme rettigheder i forhold til konkursboet, som de havde i forhold til den hidtidige ejer af ejendommen.

Lejerne kan således indbringe sag for huslejenævnet, som kan konstatere, om der er mangler på ejendommen. I regulerede kommuner kan huslejenævnet pålægge ejeren at udføre bestemte arbejder – fra større vedligeholdelsesarbejder til mere begrænsede viceværtarbejder - inden for nærmere fastsatte frister. Huslejenævnet kan også pålægge udlejeren at færdiggøre iværksatte forbedringsarbejder.

Hvis ejeren ikke overholder fristerne, 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 udlejningsejendomme. Hvis Grundejernes Investeringsfond afslår at udføre vedligeholdelsesarbejder på ejerens vegne, kan ejendommen sættes under tvangsadministration efter tvangsadministrationsloven.

I uregulerede ejendomme kan lejerne efter den gældende lovgivning udføre arbejderne for udlejers regning og bruge huslejenævnets afgørelse som bevis for manglernes eksistens ved eventuelt senere inddrivelse af deres krav ved domstolene. Da det ikke er rimeligt, at der er denne ubalance imellem lejerne i regulerede og uregulerede ejendomme, agter jeg snarest at fremsætte et lovforslag, som giver huslejenævnet kompetence til også at give vedligeholdelsespåbud i uregulerede ejendomme.

Også når ejendommen er solgt på tvangsauktion, vil lejerne have de samme rettigheder i forhold til den nye ejer, som de har haft i forhold til den tidligere ejer. Fraflyttede lejere, der har et tilbagebetalingskrav, som er opstået enten før eller under konkursen, har ganske vist i mange tilfælde måttet vente på, at der kommer en ny ejer for at få pengene tilbage, men kravet er

på ingen måde tabt, da den nye ejer indtræder i den hidtidige ejers forpligtelser over for lejerne.

Selv om lejernes rettigheder ikke påvirkes af konkursen, vil det aldrig helt kunne undgås, at lejerne kan mærke, når dette sker. Men jeg mener, at der allerede i den eksisterende lovgivning findes de fornødne løsningsmuligheder.

Som jeg ser problemstillingen, så er det i de ejendomme, hvor lejerne ikke får den fornødne rådgivning, at der opstår problemer, fordi lejerne her ikke er klar over, at de har en række forskellige rettigheder, de kan gøre gældende. Det kan således undre mig, når man læser Politikens aktuelle artikler om emnet, at problemerne her bliver præsenteret i rigt mål fra Lejernes LO, men at der ikke samtidig bliver peget på de løsningsmuligheder, der ligger lige for - her tænker jeg især på huslejenævnets kompetence, som jeg indledningsvist har berørt.

Det er derfor ikke lovgivningen, som spænder ben for løsningen af de konkursramte lejerers forringede boligforhold. Som oftest vil disse problemer kunne løses, hvis blot lejerne får den fornødne rådgivning.

[Ad F]

Med hensyn til spørgsmålet om, hvilke tiltag, jeg vil iværksætte for at sikre lejerne, hvis der under konkursen bliver lukket for varme og elforsyningen, vil jeg gerne understrege, at lejerne allerede er sikret gennem det eksisterende regelsæt. Kommunen har således til enhver tid pligt til på lejerens anmodning og for ejerens regning at sørge for, at vand- varme og el- forsyningen genetableres. Dette gælder naturligvis også umiddelbart før og i starten af konkursen, hvor behovet for bistand må forventes at være størst. Kommunens pligter på dette område fremgår udtrykkelig af lejelovens regler. Kommunens krav på udlagte beløb til genetablering af forsyningen har samme fortrinsret som ejendomsskatter og inddrives efter samme regler.

Det lovforslag, jeg agter at fremsætte, vil blandt andet indeholde præcisering af, at kommunen kan indfri de restancer vedrørende varmforsyningen, som forhindrer genoptagelse af forsyningen. Hermed opnås ensartede regler for varme, el- og vandudlæg. Dermed vil kommunernes krav være sikret på alle de tre nævnte områder, og det søges på den måde undgået, at lejerne skal leve med usikkerhed om, hvorvidt kommunen vil sørge for reetablering af forsyningen. Endvidere kan lejerne ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe eventuelle mangler.

Med hensyn til udeblivelse af renovation vil jeg gerne understrege, at manglende afhentning af affald ikke sker som følge af manglende betaling. Opkrævning af betaling for renovation sker over ejendomsskattebilletten. Ved manglende betaling kan kommunen inddrive det skyldige beløb, der har fortrinsret frem for øvrige hæftelser på ejendommen. Hvis affaldsafhentningen udebliver, sker det på grund af forhold, som lejerne har mulighed for at indbringe for huslejenævnet. Huslejenævnet kan således give ejeren eller konkursboet pålæg om rydning og renholdelse af ejendommens udenoms- og fællesarealer. Det samme gælder den løbende vedligeholdelse. Det er derfor også her min opfattelse, at lejerne er fuldt ud sikret gennem de instrumenter, der er indeholdt i lejelovgivningen. Jeg mener derfor ikke, at der ud over de påtænkte lovændringer er behov for mere lovgivning på området.

[Ad G]

For så vidt angår det forslag, der er kommet fra Lejernes LO, om etablering af en autorisationsordning for boligudlejere og administratorer er jeg ikke bekendt med det nærmere indhold

af en sådan ordning. Men det kommer nok ikke bag på nogen, at det ikke er et forslag, som jeg umiddelbart kan gå ind for. Helt overordnet mener jeg, at lejelovgivning er bureaukratisk nok, som den er.

På det konkrete niveau vil der være en masse spørgsmål, som skal afklares. Uden at gå i detaljer kan man vist roligt konstatere, at ligegyldigt hvordan man vender og drejer det, vil en autorisationsordning nemt medføre øget bureaukrati, hvilket igen vil indebære store omkostninger og - som jeg ser det - spild af ressourcer.

Jeg mener derfor, at en autorisationsordning er helt overflødig, især i betragtning af, hvilke løsningsmuligheder, der i forvejen findes i det gældende regelsæt. Her vil jeg specielt fremhæve frakendelsesordningen, som blev skærpet væsentligt i 2005, og som ifølge de meldinger, ministeriet har fået, har haft en betydelig præventiv virkning i forhold til at sikre, at lejernes rettigheder respekteres.

**Samrådsspørgsmål H:**

Ministeren bedes redegøre for, hvad ministeren vil gøre for at sikre lejere lettere adgang til at få løst sager om oprindelige mangler i lejemålet. Herunder om ministeren vil give huslejenævnet kompetence i sådanne sager?

**Samrådsspørgsmål I:**

Det høje huslejeniveau i privat udlejning i ejendomme opført efter 1991 har medført en høj fraflytningshyppighed. Da mange lejere må forlade lejemålet efter kort tid uden penge til indskud til en ny lejebolig, fordi et nyistandsættelseskrav for lejers regning betyder, at lejerens depositum bliver opbrugt til nyistandsættelse, bedes ministeren redegøre for, om ministeren vil sikre, at lejerne ikke bor med lejekontrakter, hvor lejemålet skal afleveres nyistandsat.

**[Ad H]**

I forhold til samrådets spørgsmål H om lejeres adgang til at få løst sager vedrørende oprindelige mangler, vil jeg gerne slå fast, at huslejenævnet godt kan gå ind i sager om mangler, som er opstået før lejeforholdets begyndelse. Et tag, der er utæt, vinduer, der trækker fra, skæve døre og mangelfulde gulve, er blot eksempler på mangler, som huslejenævnet kan og generelt også tager stilling til, selv om de er opstået før lejeforholdets begyndelse. Her kan huslejenævnet og Grundejernes Investeringsfond således bistå lejerens med at få udbedret manglerne. Det er således en misforståelse, når det har været hævdet, at huslejenævnet kun kan behandle sager, der er opstået efter, at lejerens er indflyttet.

Der kan naturligvis være situationer, hvor en lejer i lejeaftalen har accepteret visse mangler i lejemålet – evt. mod en kompensation. I sådanne tilfælde må huslejenævnet behandle sagen under iagttagelse af de aftalte lejevilkår. Det er kun rimeligt.

Jeg mener derfor ikke, at der er behov for at ændre på de gældende regler på området.

**[Ad I]**

I forhold til samrådets spørgsmål I, om lejerens pligt til nyistandsættelser ved fraflytning, vil jeg gerne understrege, at det er en grundlæggende regel i lejeloven, at den fraflyttende lejer ikke er forpligtet til at aflevere det lejede i bedre stand, end det blev modtaget i. Med andre ord: Lejerens skal aflevere lejemålet i samme stand, som det blev overtaget, men heller ikke mere.

Det vil altid fremgå af lejekontrakten, om lejemålet var nyistandsat ved indflytningen, og om lejemålet skal afleveres på samme måde.

Jeg mener ikke, at det er urimeligt, at lejerne skal betale for det, de har fået. Hvis man flytter ind i en nyistandsat lejlighed, kan man naturligvis ikke nøjes med at aflevere den uistandsat. Har man udlånt en ejendel, forventer man jo også at få den tilbage i samme oprindelige stand. Udlejer har som regel umiddelbart før lejerens indflytning brugt penge på nyistandsættelsen, og den skal udlejer i sagens natur ikke betale for igen, når lejeren flytter.

Jeg mener, at der er rig mulighed for som lejer at gardere sig via lejeaftalen, som jo netop med støtte i lejelovgivningen har som udgangspunkt, at det er udlejeren, der hæfter for istandsættelsen.

Ofte er det imidlertid selve udgifterne til istandsættelsen, der giver anledning til uenighed. Jeg agter derfor i det kommende lovforslag at præcisere, at huslejenævnene også skal kunne tage stilling til udgifternes størrelse ved fraflytning.

Herudover mener jeg ikke, at der er behov for ændringer på området.