



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

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

Dato: 17. december 2009

CWI/ J.nr. 2009-1764

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 27. november 2009 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 67 (BOU alm. del).

Spørgsmål nr. 67:

"Ministeren bedes tilsende udvalget en oversigt over lejeres rettigheder m.m. under udlejerens konkurs."

Svar:

Lejernes rettigheder efter lejeloven er gyldige mod enhver uden tinglysning. Når en boliglejers rettigheder således fremgår direkte af lejeloven eller boligreguleringsloven, vil disse rettigheder umiddelbart skulle respekteres af en ny ejer eller af et konkursbo. Som eksempler på disse umiddelbare lejerettigheder kan nævnes krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje og for meget betalt varmebidrag, eller krav på, at en ny ejer eller et konkursbo overholder sin vedligeholdelsesforpligtelse.

Har lejereren derimod indgået aftale om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., som tilsammen overstiger et halvt års leje, vil en sådan aftale skulle tinglyses, for at lejereren ikke skal risikere at fortabe denne ret i forhold til en ny ejer eller et konkursbo. Den del af det samlede beløb, som ikke overstiger et halvt års leje, er umiddelbart beskyttet uden tinglysning over for en ny ejer eller et konkursbo. Også aftaler om rettigheder, der er videregående i forhold til de rettigheder, der fremgår af lejelovens almindelige bestemmelser, skal tinglyses, for at nyde beskyttelse over for en ny ejer eller et konkursbo. Som eksempler på sådanne videregående rettigheder kan nævnes aftalt uopsigelighed, afståelsesret, udvidet ret til fremleje og bytte eller ret til at få godtgørelse efter lejelovens § 63 ved fraflytning.

Karen Ellemann

/ Annette Klint Kofod