

Ministeriet for By,
Bolig og Landdistrikter
J.nr. 2012-13
lhj/nho/eau

5. januar 2012

Notat vedlagt svar på By- og Boligudvalgets alm. del spørgsmål nr. 25

Vedrørende boligafdelingens forpligtigelse til at dække tab på fraflyttere

I almene boligorganisationer udgør hver boligafdeling en særskilt økonomisk enhed. En boligafdeling er således økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen.

Det er derfor også den enkelte boligafdeling, der skal dække et eventuelt tab på fraflyttere. Boligafdelingerne skal årligt henlægge passende beløb til sådanne udgifter. Da huslejen i almene boliger fastsættes ud fra balancелеjereprincippet, og huslejen dermed skal dække afdelingens udgifter, er det reelt de øvrige lejere i afdelingen, som kommer til at betale.

Vedrørende vedligeholdelsespligt og inddrivelse af restancer

Almene boliger

I almene boliger skal udlejerens beslutte hvilken ordning, der skal følges med hensyn til boligernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning. Udlejer kan vælge mellem henholdsvis A- og B-ordningen.

Udlejerens skal ved begge ordninger udarbejde et vedligeholdelsesreglement, hvoraf det fremgår, hvilken vedligeholdelsesordning der er gældende for boligene.

I A-ordningen skal lejeren sørge for og afholde udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Ved fraflytning af boligen gennemføres for lejeren regning en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Udlejerens kan dog beslutte, at lejeren i stedet betaler et af udlejerens fastsat normalistandsættelsesbeløb, der svarer hertil. Udlejerens overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejeren overtager af lejligheden gradvis lejeren udgift til normalistandsættelsen eller betaling af normalistandsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejeren kun den andel, som på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører, ikke er overtaget af udlejerens.

I B-ordningen vedligeholder udlejerens boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. Lejeren er alene forpligtet til at afsætte et af udlejerens fastsat årligt beløb pr. m² på en individuel vedligeholdelseskonto for boligen.

Efter B-ordningen er lejerens ikke forpligtet til at foretage istandsættelse, når han fraflytter. Dette er udlejerens i princippet heller ikke, medmindre det lejede ikke er i "god og forsvarlig stand". Kontoen overgår til den kommende lejer, som dermed skal vurdere, om der er behov for arbejder, der vedrører den indvendige vedligeholdelse. Lejerens skal således alene betale for en eventuel misligholdelse, når han fraflytter, jf. nedenfor.

Lejerens skal behandle det lejede forsvarligt. Lejerens er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

Det kan ikke forlanges, at boligen ved fraflytning skal afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Lejerens skal dog altid afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerens.

Overstiger udlejerens krav som følge af istandsættelsen af lejemålet det indbetalte beboerindskud eller depositum, har udlejer fortsat et personligt krav, som kan gøres gældende overfor lejerens. Det samme gælder en eventuel huslejerestance.

Private udlejningsboliger

I private udlejningsboliger er det udgangspunktet, at udlejerens har den indvendige vedligeholdelsespligt for lejemålet. Der føres for lejemålet en indvendig vedligeholdelseskonto, hvor der årligt afsættes et bestemt beløb pr. m². Beløbet betales løbende som en del af huslejen.

Det kan aftales, at lejerens har pligten til indvendig vedligeholdelse, så der ikke er en konto for indvendig vedligeholdelse. I mindre ejendomme er det ganske udbredt, at lejerens har vedligeholdelsespligten.

Lejerens skal behandle det lejede forsvarligt. Lejerens er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

Ved lejerens fraflytning er hovedreglen, at lejer skal efterlade det lejede i samme stand som ved lejemålets start med undtagelse af den forringelse, som følger af slid og ælde. Hvis der ikke foreligger misligholdelse fra lejerens side, må skaden tilskrives slid og ælde, og udbedring heraf sorteres i så fald under den af parterne, der har vedligeholdelsespligten.

Har lejer overtaget et nyistandsat lejemål, kan det aftales, at lejemålet også skal afleveres nyistandsat.

Udlejer kan normalt modregne krav vedrørende istandsættelse efter fraflytning i det af lejer ved lejeaftalens indgåelse indbetalte depositum. Er der i forbindelse

med lejeaftalens indgåelse forudbetalt leje, har udlejer også mulighed for at modregne for eventuelle tilgodehavender som følge af istandsættelse af lejemålet heri.

Overstiger udlejerens krav som følge af istandsættelsen af lejemålet det indbetalte depositum samt eventuelt forudbetalt leje, har udlejer fortsat et personligt krav, som kan gøres gældende over for lejerens. Det samme gælder en eventuel huslejerestance.

Vedrørende udlejers adgang til det lejede

Udlejer eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Reglen om udlejers ret til at skaffe sig adgang til det lejede forudsætter, at der foreligger en ekstraordinær situation, og at der er et uopsætteligt behov for at få adgang, som fx når udlejer skal begrænse eller afværge skader på det lejede. Skaffer udlejer sig uden lejerens samtykke eller fogedens bistand adgang uden at forholdene gør det påkrævet, vil der både kunne være tale om en strafbar krænkelse af husfreden og ulovlig selvtægt.

Heroverfor står, at udlejer kan ophæve lejeaftalen, hvis lejerens uberettiget nægter udlejer adgang samtidigt med, at det også kan blive aktuelt at fremsætte krav om erstatning over for lejerens, hvis denne herved er skyld i, at det lejede lider nødvendig skade.

Det er således en forudsætning for, at udlejer kan få adgang til lejemålet, at udlejer har en rimelig grund til at kræve adgang til det lejede, og at der ikke er tale om chikane fra udlejers side. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis det er konstateret, at fugtproblemer i ejendommen skyldes utætte installationer i en bestemt lejlighed eller hvis det i forbindelse med afhjælpning af skimmelsvampeproblemer er nødvendigt at få adgang til lejligheden.

Vedrørende register over udsatte lejere med gæld

En boligorganisation kan afvise udlejning til en boligsøgende, der har ubetalt, forfalden gæld til den pågældende boligorganisation fra et tidligere eller eksisterende lejeforhold. Derudover kan en boligorganisation afvise udlejning til en boligsøgende, hvis boligorganisationen i ganske særlige tilfælde har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende.

Derimod kan en boligorganisation efter ministeriets opfattelse ikke afvise udlejning til en boligsøgende, fordi organisationen har kendskab til, at den pågældende har gæld til en anden boligorganisation.

Datatilsynet har i 2007 i en konkret sag udtalt sig om almene boligorganisationers adgang til at føre registre over "dårlige" lejere. I denne sag havde andelselskabet Aarhusbolig, som omfattede seks boligorganisationer, ansøgt om tilladelse til oprettelse af et fællesregister over personer med ubetalt forfalden gæld og uefterrettelige lejere. Datatilsynet fandt, at det ønskede fællesregister var omfattet af persondatalovens regler om advarselsregistre, idet formålet med registret var at videregive oplysninger om registrerede personer til de del-

tagende boligorganisationer med henblik på at kunne undlade at indgå lejeforhold med de registrerede personer.

Datatilsynet kunne ikke give tilladelse til det ønskede fællesregister, eftersom det ikke tjente anerkendelsesværdige interesser, og ikke ville være foreneligt med persondatalovens krav om god databehandlingsskik, saglighed og proportionalitet. Datatilsynet lagde vægt på, at den enkelte boligorganisation ifølge det, som var oplyst fra det daværende Socialministerium i sagen, kun lovligt måtte afvise boligsøgende, der havde forfalden gæld til samme boligorganisation, eller som var blevet tvunget til at fraflytte en bolig i samme boligorganisation.

Datatilsynet kunne heller ikke give tilladelse til, at der i Aarhusbolig oprettedes individuelle registre for de enkelte boligorganisationer i Aarhusbolig med det formål at videregive oplysninger om personer med gæld og lejere med uøfterrettelig adfærd til de øvrige boligorganisationer i Aarhusbolig.

Endelig udtalte Datatilsynet, at hvis der ikke skulle ske udveksling af de omhandlede oplysninger mellem de enkelte boligorganisationer, ville der ikke være tale om databehandling, der krævede Datatilsynets tilladelse efter reglerne om såkaldte advarselsregistre. Lovens øvrige bestemmelser ville imidlertid skulle iagttages.

Datatilsynet kan i øvrigt oplyse, at tilsynet ikke har behandlet lignende sager vedrørende offentlige myndigheders registre over "dårlige" lejere. Om en offentlig myndighed – f.eks. en kommune – kan oprette et register over "dårlige" lejere, beror på en konkret vurdering af, om de materielle behandlingsregler i persondatalovens §§ 5-8 er opfyldt, og om anden relevant lovgivning vedrørende myndighedens opgavevaretagelse/myndighedsudøvelse eventuelt er til hinder herfor.

Datatilsynet skal ikke give en egentlig tilladelse til offentlige myndigheders behandlinger af oplysninger, men hvis der behandles fortrolige oplysninger, skal der som udgangspunkt ske anmeldelse til Datatilsynet. Reglerne om offentlige myndigheders anmeldelse til Datatilsynet findes i persondatalovens kapitel 12.

Vedrørende samarbejde mellem kommunerne og boligorganisationerne om lejere, som kommer i huslejerestance eller misligholder deres bolig samt beskrivelse af lejere, som sættes ud af deres bolig

Social- og Integrationsministeriet har bidraget til besvarelse af denne del af redegørelsen og oplyser:

"Efter reglerne om boligstøtte kan kommunerne udbetale boligstøtte direkte til udlejer. Ordningerne er typisk skruet sådan sammen, at udbetalingerne omfatter samtlige boligstøttemodtagere, der er lejere hos den pågældende udlejer.

Kommunen kan også beslutte at udbetale en enkelt modtagers boligstøtte direkte til udlejer. Det kan være relevant i de tilfælde, hvor boligstøttemodtageren i forvejen får administreret en offentlig forsørgelsesydelse af kommunen – uanset om der er tale om frivillig eller ufrivillig administration.

For så vidt angår beboerindskudslån og slid på boligen i låneperioden, er det fastsat i boligstøtteloven, at lejerens forpligtelse til vedligeholdelse af boligen kan overtages af ejeren mod en af kommunalbestyrelsen godkendt forhøjelse af boligafgiften. Dette forhold skal fremgå af lejekontrakten. Bestemmelsen omfatter den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse (til at male, lakere, hvidte og tapetsere), som påhviler lejerens. Formålet er at begrænse de istandsættelsesudgifter efter fraflytning, som ellers kunne forventes at blive modregnet i indskuddet. En ordning af denne karakter kan kun gennemføres i enighed mellem kommunalbestyrelsen og ejeren.

Herudover fremgår det af boligstøtteloven, at når en flytning opnår lån eller garanti for lån til betaling af forudbetalt leje eller depositum i privat udlejningsbyggeri, skal kommunalbestyrelsen efter ansøgning yde garanti for opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til istandsættelse af boligen ved fraflytning. Garantien dækker opfyldelsen af kontraktmæssige forpligtelser til istandsættelse ved fraflytning, dog kun for så vidt at forudbetalt leje, depositum eller indskud ikke kan dække disse.

Social- og Integrationsministeriet har ikke tal for kommunernes brug af ovennævnte muligheder.

I forbindelse med borgerens udsættelse fra et beboelseslejemål fastsætter lov om retssikkerhed og administration på det sociale område § 5a, at kommunalbestyrelsen straks skal behandle spørgsmål om hjælp efter retssikkerhedslovens § 5, når kommunen modtager fogedrettens underretning om, at en borger udsættes af et beboelseslejemål, og der er børn og unge under 18 år i husstanden, eller kommunen er i besiddelse af oplysninger om borgeren, som sandsynliggør, at borgeren har behov for hjælp. Tilsvarende gælder, når kommunen modtager en boligorganisations underretning om, at en anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten, jf. reglerne om udlejers underretning til kommunen i lov om leje af almene boliger."

I huslejerestancesager har de almene boligorganisationer pligt til at sende skriftlig underretning til kommunen senest samtidig med, at sag om lejerestance oversendes til fogedretten.

Det Nationale Forskningscenter for Velfærd SFI offentliggjorde i 2008 en rapport om udsættelser af lejere. Det fremgår af rapporten, at udsatte lejere er kendetegnet ved relativt lav indkomst, lav indkomstudvikling, høj gæld og kraftig gældsudvikling. Desuden bruger de, sammenlignet med lejere generelt, en relativt stor andel af deres indkomst på husleje. Således klarer udsatte lejere sig økonomisk dårligere end andre lejere. Det gælder ikke kun i udsættelsesåret, men også i tiden op til og efter udsættelsen. Rapporten belyser ikke udsatte lejerers eventuelle vanrøgt af det lejede eller størrelsen af fraflytningsudgifter efter udsættelser.