



Dato: 11. april 2012
Sagsnr.: 2012-1264

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 39 BYB, alm del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Michael Aastrup Jensen (V).

Spørgsmål nr. 39:

Vil ministeren redegøre for, hvilke muligheder en privat udlejer har indenfor gældende lovgivning til at sikre, at lejer opvarmer og ventilerer lejemålet i et tilstrækkeligt omfang så mug, skimmelsvamp, insektangreb, frostsprængning af varmeinstallationer og lignende undgås?

Svar:

Det fremgår af lejelovens § 25, at lejeren skal behandle det lejede forsvarligt og, at lejeren er erstatningsansvarlig for skader, som forvoldes ved uforvarlig adfærd. Endvidere har lejeren pligt til at anmelde skader til udlejeren.

Under denne omsorgspligt hører, at lejeren er forpligtet til i sædvanligt omfang at holde det lejede i rengjort stand samt at sikre, at dennes adfærd ikke forvolder skade på det lejede. Det indgår utvivlsomt i disse pligter, at lejeren sørger for tilstrækkelig opvarmning og ventilering af det lejede for at forhindre, at der opstår skader.

For at forebygge skader af den nævnte art kan udlejeren lade udarbejde en brugermanual for boligen, hvoraf fremgår, hvilken adfærd der forventes af lejeren i forskellige relationer, herunder at det forventes, at det lejede holdes opvarmet, og at der sørges for at ventilere boligen i fornødent omfang. Det er med tiden blevet en mere og mere almindelig praksis især i nyere byggeri at formulere sådanne brugermanualer, så lejeren på forhånd er bekendt med, hvad der forventes fra udlejeren side.

En udlejer har forskellige reaktionsmuligheder, hvis lejeren ikke overholder ovennævnte pligter. Udlejeren kan således anlægge sag ved boligretten og få dom for, at lejeren ikke har overholdt sine forpligtelser i henhold til § 25 og, at udbedring af eventuelle skader vil kunne ske for lejerens regning. Betaler lejeren ikke, kan lejeforholdet efter omstændighederne ophæves, hvorefter lejeren forpligtes til at fraflytte det lejede.

Udlejeren kan tillige i det konkrete tilfælde pålægge lejeren at foretage det nødvendige eller ophøre med en bestemt adfærd for at forhindre, at skader opstår. Udlejeren kan i den forbindelse give lejeren en advarsel om, at hvis ikke lejeren sørger for at forhindre de pågældende skader, vil udlejeren tage

skridt til at opsige eller ophæve lejemålet. Overholder lejereren ikke dette pålæg vil udlejereren efter omstændigheder kunne opsige eller ophæve lejeforholdet, hvorefter lejereren vil være forpligtet til at fraflytte det lejede.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen