



Dato: 18. februar 2013  
Sagsnr.: 2012-2417  
Dok id: 382650

By og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 23BYB, ad L 99.  
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Benedikte Kiær (KF)**

**Spørgsmål nr. 23:**

"Ministeren bedes – meget gerne med nogle konkrete eksempler som illustration – uddybe, hvorfor kommunerne vil have gavn af tvangsstandsættelses-værktøjet, set i forhold til de redskaber, kommunerne allerede har til rådighed nu i form af f.eks. byfornyleslovens § 75. Herunder bedes redegjort for, om tvangsstandsættelses-værktøjet udelukkende kan anvendes på udlejningsboliger af Låsby-Svendens typen og ikke kan bruges i et bredere perspektiv?"

**Svar:**

Den foreslåede ordning skal ses som et supplement til de gældende regler om kondemnering i byfornylesloven og til byggelovens regler om vedligeholdelsespåbud, hvis der opstår farefremkaldende vedligeholdelsesmangler.

Der findes i dag især i landdistrikterne et antal boliger, som ejeren lejer ud, og som er i en meget dårlig vedligeholdelsesstand. Ejeren spekulerer i, at lejeren ikke påberåber sig, at ejeren skal sørge for at afhjælpe vedligeholdelsesmanglerne, hvilket giver ejeren et overskud ved udlejningen, der slet ikke harmonerer med den meget dårlige stand, som boligen er i.

Hvis der er tale om, at boligerne ved en konkret vurdering er kondemnabile, så kan kommunen benytte dette redskab og hindre, at bygningerne anvendes til boligformål. Hvis der ikke er tale om en bolig i så dårlig stand, at den kan kondemneres, kan kommunen, hvis der er tale om farefremkaldende vedligeholdelsesmangler, give ejeren påbud om afhjælpning.

Men hvis der er tale om en udlejet bolig med omfattende vedligeholdelsesmangler, som dog *ikke* er så dårlig, at den kan kondemneres, og *ikke* har farefremkaldende vedligeholdelsesmangler, så indeholder de gældende regler faktisk ikke værktøjer, som kommunerne kan bringe i anvendelse til imødegåelse af denne form for spekulation.

Det er baggrunden for, at jeg har foreslået denne ordning, hvor kommunen så at sige kan sætte sig selv i lejerens sted, når der spekuleres i at udleje boliger i meget dårlig stand.

Efter min opfattelse er der tale om et meget konsekvent forslag. Det bygger på den opfattelse, at hvis man udlejer boliger, så må man følge de regler, som gælder. Hvis der er tale om en bolig i en uacceptabel dårlig stand, og lejereren af en eller anden grund ikke magter at rejse sagen, så er det rimeligt, at kommunen kan træde til og sørge for, at sagen rejses.

Der er ikke tale om seriøs udlejning, men udelukkende spekulation i ikke at leve op til de krav, som lovgivningen indeholder. Når ejeren oplever, at kravet om vedligeholdelse rent faktisk gøres gældende, vil han se, at der ikke længere er tale om en lukrativ forretning. Jeg forventer derfor, at lovændringen vil få en betydelig præventiv virkning, hvis kommunerne viser, at man har til hensigt at bruge de nye regler.

Forslaget er ikke afgrænset til en bestemt type boliger, og kan derfor principielt bruges på alle typer lejeboliger. I praksis ses denne type udlejning dog hovedsagelig i forbindelse med udlejning af fritliggende enfamiliehuse. I større ejendomme må det endvidere antages, at en eller flere af lejerne selv rejser sag om vedligeholdelse.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen