

Dato: 12. december 2014

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 10 (BYB, alm. del.) Spørgsmålet er stillet efter ønske af Karina Adsbøl (DF).**

**Spørgsmål nr. 10:**

Vil ministeren redegøre for reglerne for opsigelse af lejebolig i et almennyttigt boligselskab i fald af dødsfald, herunder hvorvidt arvingerne har råderet til vedligeholdelseskontoen efter dødsfald?

**Svar:**

Det fremgår af almenlejelovens § 71, stk. 3, at i tilfælde af lejerens død kan såvel udlejeren som dødsboet opsiges lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid. Sædvanligt varsel er 3 måneder, jf. almenlejelovens § 88.

Bestemmelsen i § 71, stk. 3, forudsætter, at lejeren ikke efterlader en ægtefælle eller en anden person, som lejeren har haft husstandsfællesskab med i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet, da disse personer har ret til at fortsætte lejeforholdet, jf. almenlejelovens § 71, stk. 1 og 2.

Hvis det lejede er en plejebolig, og lejeren dør uden at efterlade sig en ægtefælle eller en anden person, som lejeren har haft husstandsfællesskab med i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet, kan opsigelsen fra udlejeren eller dødsboet ske med 1 måneds varsel, jf. almenlejelovens § 71, stk. 4.

Ved lejeforholdets ophør skal der foretages et flyttesyn efter bestemmelserne i almenlejelovens § 94 med henblik på en endelig opgørelse og opfyldelse af lejerens vedligeholdelsesforpligtelser. Udlejeren skal fremsætte sit krav om istandsættelsens omfang, den anslåede udgift hertil samt lejerens andel heraf over for lejeren senest 2 uger efter synet. Ellers bortfalder udlejeren krav over for lejeren.

Det er i denne forbindelse af betydning, om det i afdelingen er valgt, at lejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt (A-ordningen efter almenlejelovens § 26), eller at udlejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt (B-ordningen efter almenlejelovens § 27).

Hvis A-ordningen gælder, skal der for lejerens regning ved fraflytning foretages en normalistandsættelse af lejemålet, der omfatter nødvendig maling, hvidtning og tapetsering af vægge og lofter samt

rengøring. Udlejeren kan beslutte, at der i stedet skal betales et normalistsandsættelsesbeløb til dækning af udgifterne.

Efter almenlejelovens § 26 overtager udlejeren i løbet af en periode på højst 10 år gradvist lejerens udgift til normalistsandsættelsen. Hvis lejeforholdet ophører før udløbet af perioden, skal lejeren kun betale den del af udgiften til normalistsandsættelse, der ikke er overtaget af udlejeren på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører.

Hvis B-ordningen gælder, er det udlejeren, der har vedligeholdelsespligten, og lejeren skal løbende under lejeforholdets beståen indbetale et beløb pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal til en indvendig vedligeholdelseskonto for boligen. Indestående kan anvendes til maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren kan forlange, at der udføres vedligeholdelse af boligen med maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling, når det er nødvendigt, og udgifterne kan dækkes af indestående på vedligeholdelseskontoen.

Ved B-ordningen udløser et ophør af lejeforholdet ikke i sig selv, at der skal gennemføres vedligeholdelsesarbejder, da indestående på vedligeholdelseskontoen videreføres til den nye lejer. Det fremgår derfor af § 10, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, at hvis lejeaftalen er opsagt af en af parterne, kan lejeren ikke forlange, at der udføres vedligeholdelse af boligen med maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling. Dødsboet kan således ikke kræve gennemført indvendig vedligeholdelse, efter at lejeaftalen er opsagt af dødsboet eller udlejeren.

For begge ordninger gælder, at det ikke kan forlanges, at boligen skal afleveres i en bedre stand, end den blev overtaget i. Hvis udlejeren har fremsat sit krav om istandsættelse rettidigt, skal lejeren i såvel A- som B-ordningen afholde alle udgifter til istandsættelse, der skyldes lejerens misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd fra lejeren, dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til lejemålet.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen