



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget
Folketinget

Dato 2. januar 2017
J. nr. 2016-15133

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 15. december 2016 stillet mig følgende spørgsmål (TRU alm. del), som jeg hermed skal besvare.

Spørgsmål nr. 232:

Vil ministeren redegøre for inden for hvilke rammer, der fra et privat boligudlejningsfirmas side kan foretages regulering af ejendommens beboeres hverdag, herunder om der lovligt kan foretages indskrænkninger fra boligudlejningsfirmaets side i beboernes mulighed for at bruge eget badeværelse til f.eks. at tage bad efter f.eks. kl. 23?

Svar:

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen er blevet bedt om at beskrive reglerne, og jeg vil på den baggrund henvise til nedenstående redegørelse herfor:

”Udlejeren har pligt til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen, og har som led heri en pligt til at skride ind overfor lejere, der handler i strid med de gældende ordensregler for ejendommen. Hvis udlejeren ikke overholder pligten, kan lejerne, der er udsat for ulemperne (fx støj), efter omstændighederne gøre mangelsbeføjelser gældende.

Udlejeren kan i en husorden ensidigt fastsætte regler for, hvilken adfærd der er acceptabel i og ved ejendommen. Lejelovgivningen regulerer ikke nærmere, hvad der må fastsættes regler om i en husorden. Ensidigt fastsatte husordensbestemmelser må dog ikke pålægge lejeren restriktioner, der går langt videre end normalt, eller restriktioner der strider mod lov og ærbarhed.

En husorden regulerer typisk støj, herunder nærmere tidspunkter for forskellige gøremål (fx bore- og banketider), brug af vaskefaciliteter, husdyrhold, henstilling af cykler og affald. Når restriktioner i en husorden påfører lejerne særlige gener, må der foretages en konkret afvejning af, om generne står i rimeligt forhold til formålet med restriktionerne.

Spørgsmålet om, hvorvidt det gyldigt kan fastsættes i en husorden, at lejerne fx ikke må tage bad efter kl. 23, henhører under domstolene. Der findes ikke styrelsen bekendt retspraksis om dette spørgsmål.



Vejledende kan styrelsen dog oplyse, at det efter styrelsens opfattelse er et usædvanligt vilkår. Styrelsen lægger dog til grund, at udlejeren efter omstændighederne gyldigt kan fastsætte vilkåret, hvis bad efter kl. 23 medfører ulemper i form af støj for de øvrige beboere i ejendommen.”

Side 2/2

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen