



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2022-1961

Svar på spørgsmål fra Heidi Bank (V) stillet den 21. april 2022.

Doknr.
512703

Spørgsmål nr. 204:

Dato
17-05-2022

Overholdes lovgivningen fra byherres side over for lejer ift. de mulige former for kompensation, herunder økonomisk kompensation, der gives for gener, der påføres lejer, jf. BOU alm. del - bilag 109? Gradueres denne kompensation ift. gener og hvilken etage, lejer bebor, herunder er der forskel på den kompensation, som en lejer på 5. sal modtager ift. de øvrige lejere i ejendommen?

Svar:

Der er i lejelovens kapitel III givet lejeren forskellige muligheder for at reagere, hvis det lejede er mangelfuldt. Det vil bero på en konkret vurdering, dels på baggrund af parternes aftale og dels en vurdering af, om det lejede er i den stand, som lejeren ifølge aftalen og lovens regler kan kræve, om der foreligger en mangel, og dermed om lejeren kan gøre de i loven nævnte misligholdelsesbeføjelser gældende.

Efter lejelovens § 11, stk. 2, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejeren.

Et forholdsmæssigt afslag i lejen kan gives, hvis lejeren kan bevise, at manglen indskrænker lejerens brugsret og dermed er værdiforringende, og der ikke er tale om rent bagatelagtige forhold. Hvis lejemålet er helt ubeboeligt, vil afslaget i lejen kunne være på 100 pct. Den aftalte leje nedsættes på den baggrund med forskellen mellem værdien af den mangelfulde ydelse og den mangelfri ydelse.

Lejeren vil for en og samme mangel kunne være berettiget til både et afslag i lejen og erstatning.

Det fremgår således af lejelovens § 13, at udlejeren kan ifalde erstatningsansvar, i tilfælde af mangler ved det lejede. Afgørende for tilkendelse af erstatning er generelt, at der foreligger et ansvarsgrundlag, og at lejer har lidt et tab.

Hvis lejligheden fx har været helt eller delvis ubeboelig i en periode på grund af arbejder i boligen, kan der, hvis de almindelige betingelser for erstatning er til stede, ud over nedslag i lejen kræves godtgørelse af eventuelle udgifter til midlertidig genhusning eller andre udgifter, som manglen har været årsag til måtte afholdes.

Endvidere bemærkes, at det vil bero på en konkret vurdering, om det enkelte lejemål i ejendommen har haft en nedsat brugsværdi og i givet fald størrelsen heraf i den periode, arbejderne er pågået. Det er således ikke muligt at sige noget generelt om, hvorvidt der er forskel på den kompensation en lejer på 5. sal modtager i forhold til de øvrige lejere.



Det er i den henvendelse, som ligger til grund for udvalgets spørgsmål, jf. BOU alm. Del – bilag 109, oplyst, at den tidligere ejer af ejendommen ”gik med til en kompensation på 15 % (for beboere på 5. sal) og 10 % (for beboere på øvrige etager) på fire måneders husleje, der udbetales når projektet er slut i marts 2023.”.

Jeg har som minister ikke mulighed for at vurdere, om lejerne i den konkrete sag kan rejse krav om kompensation ud over det i den konkrete sag aftalte beløb. Der foreligger en righoldig retspraksis på området, men mange af disse afgørelser er karakteriseret ved, at de er meget konkret begrundede.

Afslutningsvis bemærkes, at tvister mellem udlejer og lejer om afslag i lejen, erstatning m.v. skal indbringes for domstolene, det vil sige boligretten.

Med venlig hilsen

Christian Rabjerg Madsen