



Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2023 - 2653

Doknr.
689232

Dato
13-04-2023

Folketingets Boligudvalg har d. 20. marts 2023 stillet følgende spørgsmål nr. 38 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Sascha Faxe (Alt).

Spørgsmål nr. 38:

"Er ministeren bekendt med sagerne om byggesjusk i lejeboliger, og de udfordringer lejerne står i, såvel de praktiske ved indflytning som de økonomiske ved udflytning, som beskrevet i indslaget »Byggesjusk i Vallensbæk« på TV 2 Kosmopol den 13. marts 2023 (<https://www.tv2kosmopol.dk/nyheder/13-03-2023/1930/1930-13-mar-2023?clip=4c49f169-8701-4caf-b2e7-4d1d4a88a561>)? Kan ministeren redegøre for, hvilke tiltag der overvejes i forhold til at afhjælpe problemerne?"

Svar:

Det fremgår af indslaget sendt på TV2 Kosmopol den 13. marts 2023, at en række lejere i en nybygget ejendom har oplevet gener som følge af, at det lejede efter det oplyste ikke har været i den stand, som lejerne kunne forvente. Efter det oplyste havde den pågældende kommune endvidere ikke givet tilladelse efter byggelovgivningen til at tage den pågældende ejendom i brug, og at kommunen herefter har anvendt sanktionsmuligheder efter byggeloven.

I forlængelse heraf kan det bemærkes, at en lejer efter lejelovens § 89 har krav på at få stillet det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand fra lejeaftalens begyndelse. Er det lejede ved indflytningen ikke i en sådan stand, som lejer efter lejeaftalen og loven har krav på, kan lejeren benytte sig af en eller flere af de misligholdelsesbeføjelser, som lejeloven giver mulighed for.

Det er først og fremmest vigtigt, at lejeren i forbindelse med det obligatoriske indflytningssyn, jf. lejelovens § 90, er opmærksom på eventuelle skader i lejemålet. Hensigten med indflytningssynet er at imødegå de konflikter mellem udlejer og lejer, der kan opstå i forbindelse med lejeren's fraflytning af lejemålet.

Det fremgår endvidere af lejelovens § 91, at er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til senere at påberåbe sig manglen, senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lejeren vil gøre manglen gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller hvis udlejeren har handlet svigagtigt.



Uenighed om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, afgøres af huslejenævnet, og nævnet kan pålægge udlejereren at udbedre manglen.

Der er herudover i lejelovens kapitel 10 givet lejereren forskellige muligheder for at reagere, hvis det lejede er mangelfuldt, det vil sige, at det lejede ikke er i den stand, som lejereren i henhold til lejeaftalen og loven kan kræve.

Hvis det allerede konstateres, at det lejede ikke er fuldført, på det tidspunkt, hvor lejereren efter aftalen skal overtage lejemålet, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen. Hvis forholdet vurderes at være af væsentlig betydning for lejereren, kan lejereren hæve lejeaftalen. Retten til at hæve er betinget af, at lejereren, efter at forsinkelsen med fuldførelsen af lejemålet er indtrådt, har fremsat påkrav over for udlejereren om, at tingene skal bringes i orden.

Er det lejede i sin helhed uanvendeligt, bliver det forholdsmæssige afslag som udgangspunkt et beløb, der svarer til hele den aftalte leje. I andre tilfælde må afslaget fastsættes skønsmæssigt efter den forholdsvise værdimæssige forringelse af lejemålet.

Lejereren har også mulighed for at kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, hvis det lejede bliver mangelfuldt under lejeforholdets beståen. Lejereren har endvidere mulighed for at hæve lejeaftalen, hvis udlejereren ikke straks afhjælper manglen, eller den ikke kan afhjælpes inden for en rimelig tid. Det er en betingelse for at hæve aftalen, at manglen må anses for væsentlig, eller at udlejereren har handlet svigagtigt.

Endelig åbner lejeloven mulighed for, at lejereren vil kunne være berettiget til både afslag i lejen og erstatning.

Udlejereren kan således i tilfælde af mangler ved det lejede ifalde erstatningsansvar. 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 mangler ved det lejede, kan der ud over nedslag i lejen kræves godtgørelse af eventuelle udgifter til midlertidig genhusning eller andre udgifter, som manglen har været årsag til måtte afholdes.

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

Det er på den baggrund min opfattelse, at den gældende lejelov indeholder de for lejereren nødvendige værktøjer i forhold til at gøre mangler gældende over for udlejereren.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister