



Folketingets Boligudvalg

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

Sagsnr.
2024 - 4141

Doknr.
875185

17to
06-06-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 27. maj 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 84 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål nr. 84:

"Vil ministeren redegøre for, hvem der kommer til at stå med regningen, hvis en fraflyttende lejer tvinges til at flytte ud af sit lejemål 14 dage før kontraktophør, og om ministeren mener, at det vil være rimeligt, at en fraflyttende lejer selv skal bære byrden for istandsættelsesperioden, jf. BOU alm. del – bilag 88?"

Svar:

Formanden for det almene boligselskab Brøndbyparken har, jf. BOU alm. del – bilag 88, foreslået, at almenlejeloven ændres, således at en lejer af en almen bolig efter B-ordningen skal fraflytte et lejemål 14 dage før kontraktophør, så lejemålet kan blive istandsat, før tilflytter overtager lejemålet.

Istandsættelsespligten mellem en almen udlejer og en lejer kan fordeles efter den såkaldte A- og B-ordning. Opdelingen i de to "ordninger" for vedligeholdelse af en almen bolig blev indført i den dagældende boligbyggerilov i november 1983. Alle almene boligselskaber skulle herefter senest den 1. januar 1984 beslutte, om deres lejemål skulle være omfattet af A- eller B-ordningen.

Ved A-ordningen er lejemålet normalistsandsat med nymalede lofter og vægge ved lejers indflytning, og lejer har under dennes botid pligt til at vedligeholde og istandsætte lejemålet. Lejer har derfor ansvaret for at sikre, at lejemålet er normalistsandsat med nymalede lofter og vægge, når lejer fraflytter lejemålet. Eftersom det er lejers ansvar at sikre, at der er sket normalistsandsættelse ved fraflytning, således at den efterfølgende lejer kan overtage lejemålet normalistsandsat, har parterne mulighed for at aftale, at lejer skal fraflytte lejemålet 14 dage før opsigelsesperiodens afslutning, så udlejer kan sikre, at istandsættelsen er gennemført. Hvis normalistsandsættelsen ikke er gennemført, eller ikke er gennemført tilfredsstillende, kan udlejer nå at gennemføre denne, inden den nye lejer skal flytte ind i lejemålet.

Ved B-ordningen er lejemålet ikke istandsat ved lejers indflytning. Derimod er der tilknyttet en vedligeholdelseskonto til lejemålet, som lejer kan benytte efter nærmere regler til den løbende vedligeholdelse. Når lejer skal fraflytte lejemålet, skal lejer ikke udføre vedligeholdelse af lejemålet eller betale noget til boligorganisationen i øvrigt, medmindre lejer har misligholdt lejemålet. Det er derfor meningen med ordningen, at lejer blot skal pakke sine ting den sidste



dag i lejeforholdet og fraflytte, hvorefter den nye lejer kan flytte ind i lejemålet i den stand, som fraflyttende lejer efterlader lejemålet i (hvis man ser bort fra eventuel misligholdelse).

Ved vedtagelsen af de to ordninger indførte man dermed valgfriheden for de almene boligselskaber til at beslutte, hvem der skulle have forpligtelsen til at vedligeholde og istandsætte lejemålet. Bestemmelserne blev overført til almenlejeloven ved dennes vedtagelsen i 1997.

Det har derfor de sidste 40 år været muligt for de almene boligorganisationer at vælge, om deres lejemål skal være omfattet af A- eller B-ordningen. De to ordninger bygger derfor på en valgfrihed for de almene boligselskaber, og så længe der er boligselskaber, der vælger at anvende begge ordninger, er der behov for ordningerne.

Jeg finder det ikke hensigtsmæssigt, at lovgivningen ændres, så det kan aftales, at lejere af et lejemål omfattet af B-ordningen skal flytte førtidig, da vedligeholdelses- og istandsættelsespligten for lejemålet som nævnt er overdraget til udlejer. Udgangspunktet er, at det er udlejer der skal stå for istandsættelse og vedligeholdelse, og såfremt det ikke er gjort tilfredsstillende mens lejer bor i lejemålet, er det ikke lejers ansvar.

Der er en væsentlig forskel på normalistandsættelse/vedligeholdelse af et lejemål og misligholdelse af et lejemål. Jeg er vidende om, at nogle lejemål afleveres med en eller flere misligholdelsespunkter. Ved begge ordninger hæfter lejer for misligholdelseskrav.

I den forbindelse bemærker jeg, at det er min vurdering, at almenlejeloven indeholder tilstrækkelige redskaber til at sikre den almene boligorganisations krav i forbindelse med lejers misligholdelse af lejemålet – såvel ved brug af A-ordningen som ved brug af B-ordningen.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister