



Dato: 18. februar 2013  
Sagsnr.: 2012 - 2417  
Dok id: 382650

By og Boligudvalget

## Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 25BYB, ad L 99.

### Spørgsmål nr. 25:

"Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 28/1-13 fra Lejernes LO, jf. L 99 - bilag 3."

### Svar:

Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af erhvervslokaler m.v. og lov om almene boliger m.v. (L 99) har i perioden 2. til 20. november 2012 været i høring, herunder til Lejernes Landsorganisation.

Organisationen har ikke indsendt høringssvar, men har nu i henvendelse til Folketingets By- og Boligudvalg af 28. januar 2013 kommenteret forslaget.

Ad. Kommunal indbringelse af sager for huslejenævn

Lejernes Landsorganisation gør gældende, at kommunens mulighed for at rejse en tvist med udlejer om vedligeholdelsesmangler eller huslejen størrelse bør begrænses til nødsituationer, hvor særlige sociale hensyn skal varetages.

Jeg kan principielt fuldt ud tilslutte mig organisationens synspunkt om, at det kun skal være i helt særlige tilfælde, at andre end lejeren selv kan rejse en sag om vedligeholdelsesmangler. Som det fremgår af lovforslaget er den foreslåede mulighed netop begrænset til situationer, hvor en lejer i en bolig med en meget dårlig vedligeholdelsestilstand trods kommunalbestyrelsens opfordring hertil ikke har rejst sag mod udlejer.

Ad. Udvidelse af frakendelsesordningen

Lejernes Landsorganisation mener ikke, at ordningen virker efter hensigten, da det kun er ganske få udlejere, der har fået frakendt retten til at administrere deres udlejningsbolig. Organisationens foreslår

derfor, at toårsfristen efter § 113 a stk. 3 nr. 5) ændres til 4 år. Det foreslås herudover, at chikanøs adfærd bliver omfattet af ordningen.

Jeg er enig i, at der ikke er mange ejere, der er frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme efter lejelovens kapitel XVIII A, jf. mit svar på udvalgets spørgsmål 22, ad L 99.

Jeg er dog ikke enig i, at det er et udtryk for, at ordningen ikke virker efter hensigten. Ordningen er rettet mod gentagelsestilfælde og har således et præventivt sigte. Det er ikke et mål i sig selv at få dømt så mange udlejere som muligt.

Da jeg må gå ud fra, at lejerorganisationerne sørger for at indberette alle tilfælde af uefterrettelig udlejeradfærd, afspejler det begrænsede antal udlejere, der er blevet frakendt retten til at administrere deres udlejningsbolig dels, at hovedparten af udlejerne administrerer i overensstemmelse med gældende regler, og dels, at frakendelsesmuligheden som tilsigtet virker præventivt.

Ad.Forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger

Lejernes Landsorganisation anfører, at den foreslåede ordning med forhåndsgodkendelse undergraver huslejenævnenes opgave som tvistnævn, og dermed forringer retssikkerheden for parterne. Der henvises til, at lejeren ikke bliver hørt i forbindelse med sagens behandling. Organisationen foreslår i stedet, at huslejenævnene offentliggør en statistik over lejen og med case eksempler vejleder udlejerne.

Jeg kan henvise til mit svar på udvalgets spørgsmål 15, ad L 99.

Ad. Udlejning af almene boliger m.v.

Lejernes Landsorganisation kan ikke støtte, at almene boliger kan udlejes til virksomheder med henblik på videreudlejning til beboelse, idet man finder, at dette er en omgåelse af beboerdemokratiet.

Jeg kan oplyse, at der med forslaget ikke ændres på de gældende muligheder for at udleje almene boliger til virksomheder. Som altovervejende hovedregel skal almene boliger lejes ud til beboelse. Ved udlejningsvanskeligheder kan udlejning dog ske til erhverv.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen