

**SOCIALMINISTERIET**

Folketingets Boligudvalg

**Departementet**  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 29. april 2005

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

MPK/ J.nr. 81-287

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 21. april 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 6 (L 36).**

---

**Spørgsmål nr. 6:**

”Ministeren bedes yde bistand til et ændringsforslag, hvorefter udlejer, i forbindelse med en lejeaftales indgåelse, får pligt til at oplyse en eventuel ny lejer om alle sager, hvor udlejeren er blevet pålagt at efterkomme afgørelser fra huslejenævn eller domstole inden for de seneste 4 år”

**Svar:**

Nedenfor følger det ønskede ændringsforslag med bemærkninger. Afslutningsvis følger mine kommentarer til forslaget.

Ændringsforslag

**Til § 1**

1) Før nr. 1 indsættes som nyt nummer:

”01. I § 6, indsættes som stk. 8:

*Stk. 8.* Det skal fremgå af lejeaftalen, om der ved et huslejenævn eller en domstol inden for de sidste 4 år er truffet afgørelse vedrørende det pågældende lejemål, hvorefter udlejeren er pålagt en handlepligt. Overtrædelse straffes med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.”

**Til § 4**

2) Som *stk. 4* indsættes:

”Stk. 4. De oplysninger, som udlejeren efter § 1, nr. 01, skal give i lejeaftalen om afgørelser truffet af huslejenævn eller domstol omfatter dog ikke oplysning om sådanne afgørelser, der er truffet før denne lovs ikrafttræden.”

### Bemærkninger

#### Til nr. 1 og 2

Det foreslås, at udlejeren i lejeaftalen skal give lejereren oplysninger om eventuelle afgørelser fra huslejenævn eller domstole, som vedrører det pågældende lejemål. De afgørelser, som udlejeren skal oplyse om, er sager, hvor afgørelsen indebærer, at udlejeren pålægges en handlepligt. Som eksempler herpå kan nævnes afgørelser, hvorefter udlejeren pålægges at udføre vedligeholdelsesarbejder eller at nedsætte huslejen. Det foreslås samtidig som en overgangsordning, at der ikke skal gives oplysninger om afgørelser, der er truffet før lovens ikrafttræden.

Oplysningspligten omfatter ikke alene afgørelser, som udelukkende vedrører det pågældende lejemål, men også afgørelser vedrørende ejendommen generelt. Det kan f.eks. være afgørelser om ejendommens fællesarealer eller fælles bygningsdele så som trapper og tag. Det afgørende for oplysningspligten er, at den omfatter afgørelser, som medfører en handlepligt for udlejeren, der udspringer af lejeforholdet med lejereren.

Udlejeren skal i lejeaftalen give lejereren oplysning om de nævnte afgørelser, så lejereren bliver i stand til at identificere afgørelserne og indhente dem via huslejenævn eller domstol. Det vil normalt være tilstrækkeligt at oplyse om hvilken instans, der har truffet afgørelsen, samt afgørelsens dato.

Baggrunden for den foreslåede overgangsordning er, at der ikke hidtil har været krav om, at udlejere skal opbevare oplysninger om huslejenævnsafgørelser mv. Det kan derfor for mange udlejere være vanskeligt at fremskaffe oplysninger om de afgørelser, hvorom der skal oplyses, herunder hvis ejendommen er erhvervet inden for de seneste 4 år. Da udlejerens overtrædelse af oplysningspligten er strafbelagt, forekommer det stødende, hvis udlejeren kan risikere straf i tilfælde, hvor udlejeren rent faktisk ikke har haft mulighed for at få kendskab til de pågældende afgørelser.

### Kommentarer

Forslaget rummer en række uhensigtsmæssigheder og uklarheder, der gør, at jeg ikke kan tilslutte mig.

Samtidig er jeg i tvivl om formålet med forslaget. Som spørgsmålet er formuleret, er der tale om en generel regel, som pålægger alle udlejere en informationspligt, uanset hvordan udlejeren i øvrigt administrerer ejendommen. Det går således meget videre end det, som er formålet med L 36, som

har til hensigt at ramme den lille gruppe af udlejere, som systematisk undlader at følge spillereglerne, uden samtidig at besværliggøre forholdene for det store flertal af udlejere, som administrerer i overensstemmelse med lovgivningen.

Generelt indebærer forslaget en øget administrativ belastning af privat boligudlejning. Forslaget må derfor forventes at udløse en stigning i udlejernes administrationsudgifter, som vil medføre lejeforhøjelser.

Spørgsmålet om sanktion har været overvejet, men det har ikke været muligt at foreslå en anden mere relevant sanktion end bødestraf. Når der således er tale om et krav, som er strafsanktioneret, er det af hensyn til retssikkerheden af særdeles stor betydning, at bestemmelsen og dens virkning er klar og overskuelig.

Der kan rejses spørgsmål ved, hvilken værdi de pågældende oplysninger har for lejeren. Når lejeren får forelagt en lejekontrakt med oplysning om tidligere huslejenævnsafgørelser, og lejeren vil undersøge disse nærmere, vil lejeren først skulle indhente de pågældende afgørelser. Dernæst vil lejeren skulle vurdere, om udlejeren har opfyldt afgørelserne, hvilket typisk vil indebære, at lejeren får adgang til lejligheden. Samtidig skal lejeren afklare, om lejeaftalen overhovedet indeholder de samme vilkår, som var årsagen til, at de tidligere afgørelser nåede frem til netop det resultat. Det bemærkes i denne forbindelse, at det ikke er ualmindeligt - og i øvrigt ganske lovligt - at lejeaftaler om samme lejemål i større eller mindre omfang ændres i forbindelse med et lejerskifte. Endvidere kan det tidsmæssige aspekt heri betyde, at udlejeren indgår aftale med en anden boligsøgende.

Forslaget kan således i praksis få den virkning, at en boligsøgende ender med at stå med en række afgørelser fra huslejenævn og boligret, som på alle punkter er opfyldt af udlejeren men uden en lejeaftale, fordi udlejeren ikke ønskede at afvente den tid, som undersøgelserne indebar.

Oplysningspligten kan endvidere få den virkning, at den ganske enkelt vil tilskynde udlejeren til at ændre lejevilkår, så en tidligere afgørelse efter genudlejning ikke længere er relevant.

Det er min opfattelse, at det formål, der med forslaget søges fremmet, i virkeligheden ikke egner sig til lovgivning. Hvis en boligsøgende, som står overfor at skulle indgå en lejeaftale, ønsker at vide mere om forholdene i ejendommen, vil det være nærliggende at kontakte andre lejere i ejendommen eventuelt beboerrepræsentanterne eller den tidligere lejer. Dette vil typisk kunne give den pågældende langt flere og meget mere brugbare oplys-

ninger end de oplysninger om tidligere afgørelser, som dette forslag omfatter. Samtidig vil det kunne ske væsentligt hurtigere og på et ganske uformelt grundlag.

Eva Kjer Hansen

/Pia Mørch