

Dato: 23. marts 2015

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 26 ad forslag til lov om ændring af lov om friplejeboliger, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Fri adgang til plejeboligmarkedet, ophævelse af krav om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenkling af friplejeboligordningen m.v.) (L 139). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn (EL)

Spørgsmål nr. 26:

Ministeren bedes oplyse, hvilke rettigheder beboere i friplejeboliger mister ved at blive fremlejetagere i stedet for lejere?

Svar:

Med lovforslaget bliver der mulighed for at drive friplejeboliger i lejede lokaler. Det indebærer, at beboerne fremover kan blive fremlejetager og derfor som udgangspunkt ikke har de samme lejerettigheder som andre lejere.

Forslaget sikrer imidlertid de væsentligste af de rettigheder, som fremlejetagerne ville have, hvis de var direkte lejere hos ejendommens ejer, herunder en ret til at blive boende på uændrede vilkår, hvis hovedlejekontrakten ophører, at beboerne kan stille sikkerhed for friplejeboligleverandørens krav i lejeforholdet på anden måde end ved kontant depositum, og at friplejeboligleverandøren over for beboerne forpligter sig til at sikre, at ejendommens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

I almindelige lejeforhold er lejerens rettigheder beskyttet mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder ikke i fremlejeforhold. Er udlejeren ejer af ejendommen, har lejereren uden tinglysning sikkerhed i den faste ejendom for f.eks. tilbagebetalingskrav som følge af for meget betalt leje. Denne høje grad af sikkerhed har lejere i fremlejeforhold ikke, da udlejeren ikke er ejer af ejendommen. I tilfælde af, at udlejeren i et fremlejeforhold går konkurs, har fremlejetageren ingen fortrinsret i forhold til andre kreditorer i konkursboet, og lejerens krav vil således være et simpelt krav.

Herudover følger det enkelte steder af lejelovgivningen, at fremlejetagere ikke har de samme rettigheder som almindelige lejere. Indenfor de bestemmelser, der finder anvendelse på friplejeboliger, kan nævnes at fremlejetagere ikke har adgang til at indkalde og deltage i beboermødet, hvor der kan

oprettes en beboerrepræsentation. Hertil kommer, at de rettigheder i lejelovgivningen som et flertal af lejerne har i forhold til udlejeren, der er ejer af ejendommen, ikke omfatter fremlejetagere.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen