

*Svar:*

Ved fastsættelsen af de kvoter af ledige lejligheder, som almennyttige boligselskaber og kommunalbestyrelser kan forpligtes til at stille til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelse og boligforbedring, er der taget hensyn til det forventede behov for genhusningslejligheder.

Imidlertid har kommunerne genhusningsforpligtelser efter anden lovgivning – især genhusning af husvilde efter bistandsloven og andre socialt begrundede genhusninger – og de almennyttige boligselskaber har også forpligtelser overfor deres medlemmer og andre trængende.

Der skønnes ikke behov for den foreslåede udvidelse af kvoterne, og hensynet til kommunernes og boligselskabernes øvrige forpligtelser taler også imod udvidelsen.

*Spørgsmål 17:*

Vil ministeren ændre »mindst« til »mere end« i § 38, stk. 2?

*Svar:*

Efter forslaget § 38, stk. 2, har det været tanken at undtage de helt små udlejningsejendomme fra genhusningsforpligtelserne. Derfor er det foreslået, at ejendomme med 1–5 lejligheder undtages.

Boligministeren har noteret sig ønsket om ændringen, og det vil indgå i de videre overvejelser.

*Spørgsmål 19:*

Hvad forstås ved »rimelig grund« i § 38, stk. 9?

*Svar:*

Bestemmelsen svarer til lejelovens § 73, stk. 2 e. Den i bestemmelsen nævnte »rimelig grund« vil kun yderst sjældent foreligge. De situationer, der er tænkt på ved affattelsen af bestemmelsen, har været tilfælde, hvor der på forhånd vil være en stærk konkret formodning for misligholdelse af den indgåede kontrakt, f.eks. forbud mod dyrehold eller manglende vilje til at betale husleje på grund af tidligere udlejning til den pågældende.

*Bilag til spørgsmål 19:*

*Notat vedrørende adgang for udlejere til at modsætte sig at udleje til lejere, der skal genhuses, når der er rimelig grund hertil.*

Det fremgår af § 38, stk. 9, at en ejer ikke kan tilpligtes at udleje en lejlighed, hvis der på grund af den anviste lejers eller dennes husstands forhold eller andre særlige omstændigheder er rimelig grund til at modsætte sig udlejningen.

I bemærkningerne til bestemmelsen er anført, at såfremt udlejeren har vægtige personlige grunde, kan han nægte at udleje en anvist lejlighed til en anvist husstand. Tvistigheder herom afgøres af byfornylsesnævnet.

Det fremgår af svar på spørgsmål 19, at det kun sjældent vil være tilfældet, at der foreligger en rimelig grund for en udlejer til at modsætte sig udlejning til en lejer, der skal genhuses. I besvarelsen blev det nævnt, at de situationer, der var tænkt på ved affattelsen af bestemmelsen, var tilfælde, hvor der på forhånd ville være en stærk konkret formodning for misligholdelse af den indgåede kontrakt på grund af tidligere udlejning til den pågældende.

Til nærmere belysning af rækkevidden af bestemmelsen kan det nævnes, at det er udlejer, der skal dokumentere, at han har vægtige grunde til at modsætte sig udlejning. Bevisbyrden er hos ejeren, det er ikke lejerens, der skal bevise, at han er en ordentlig lejer, som der ikke er grund til at afvise. Bestemmelsens rækkevidde er ikke begrænset til udlejerens egne forhold. Såfremt en udlejer kan bevise, at lejerens eller dennes husstand tidligere groft har tilsidesat sine forpligtelser som lejere, vil han kunne modsætte sig udlejningen. Lejerens tidligere misligholdelse behøver således ikke at have ramt udlejerens personligt.

*Spørgsmål 20:*

Hvorledes er muligheden for opnåelse af erstatning for den udsmitte lejer i henhold til § 39, stk. 5?

*Svar:*

Situationen er den, at lejerens er flyttet ind efter aftale med en udlejer, der har tilsidesat sin pligt til at anmelde lejligheden ledig over for kommunen.

Når lejerens på denne måde mister sin bolig, følger det af dansk rets almindelige er-