

Karakteristiske vedligeholdelsesmangler, som kan anses for væsentlige og dermed påtale-værdige er f.eks.:

- Nedbrudte bygningsdele, f.eks. skorstenene, brandkarme, tagdækninger, gesimser, tagrender, facadepus, vinduesdele etc. som kan medføre nedstyrtnng eller råd og svamp.
- Mangler som vedrører sikkerheden i øvrigt, f.eks. defekte belægninger på trapper, i gange og gårde, værn ved vinduer og trapper, håndlister og balustre, redningsvinduer og -døre samt altaner.
- Mangler som medfører væsentlige gener for beboere og andre brugere, eller som medfører en væsentlig ringere beskyttelse, især overfor brand, end den oprindelige konstruktion tilsigtede.

Byggelovens vedligeholdelsesbestemmelser gælder generelt for alle ejendomme uanset ejerformer og kan anvendes sideordnet med bestemmelser i lejeloven, boligreguleringsloven og byfornyelsesloven, og alle lovene kan bringes i anvendelse samtidig i en given sag.

Lejelovgivningen indeholder ikke regler, som giver kommuner eller andre offentlige myndigheder mulighed for at gribe ind overfor mangler, herunder vedligeholdelsesmangler i udlejningsejendomme.

Lejeloven regulerer forholdet imellem parterne i lejeaftalen og giver dermed lejerens forskellige reaktionsmuligheder overfor udlejere, som ikke stiller det lejede til lejerens disposition, i den stand som lejerens i henhold til lejekontrakten kan forlange, eller som forsømmer at holde det lejede forsvarligt vedlige.

Efter lejelovens mangelsbeføjelser kan lejerens afhjælpe mangler for udlejerens regning, hvis udlejerens ikke straks griber ind efter at være blevet opfordret hertil. Lejerens kan kræve afslag i lejen så længe manglerne forringer det lejedes værdi for lejerens, og lejerens kan hæve lejeaftalen, hvis udlejerens ikke straks afhjælper væsentlige mangler, eller manglerne ikke kan afhjælpes inden for rimelig tid.

Endelig kan lejerens kræve erstatning, hvis det lejede efter lejeaftalens indgåelse lider skade som følge af udlejerens forsømmelse, eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejerens er ansvarlig for.

Gennemtvungelse af lejerens mangelsbeføjelser sker i alle tilfælde ved stævning for boligretten.

Efter lejelovens bestemmelser skal udlejerens holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige bortset fra låse og nøgler, som det påhviler lejerens at vedligeholde. Lejelovens bestemmelser om vedligeholdelse kan fraviges ved aftale.

I kommuner uden huslejenævn sker gennemtvungelse af udlejerens forpligtelse til at vedligeholde ejendommen ved stævning for boligretten.

I kommuner med huslejenævn er det henlagt til huslejenævnet at afgøre uenighed mellem lejer og udlejer om vedligeholdelse af ejendommen.

Huslejenævnet kan pålægge udlejerens at udføre nærmere bestemte vedligeholdelsesarbejder og kan samtidig fastsætte en frist for arbejderens færdiggørelse samt træffe beslutning om nedsættelse af lejen indtil arbejderens er udført.

Hvis huslejenævnets frist ikke overholdes, kan Grundejernes Investeringsfond træffe beslutning om at iværksætte arbejderens på ejerens vegne.

Endelig kan huslejenævnet - hvis nævnets frist ikke overholdes og Grundejernes Investeringsfond 2 gange tidligere, eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år har ladet arbejder udføre for ejerens regning - beslutte, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

Spm. nr. S 1958

Til trafikministerens (29/4 99) af:

Klaus Kjær (DF):

»Hvorledes vil ministerens sikre, at skatteyderne friholdes for at betale for forsinkelsen af færdiggørelsen af den københavnske minimetro?«

Begrundelse

Metroen har allerede udbetalt 45 mio. kr. i erstatninger til privatpersoner og virksomheder, der er berørt af byggeriet, og der kan, som følge af den sidste nye udskydelse af projektet, forventes flere erstatningskrav. Spørgerens mener, det er urimeligt at vælte ekstraregningerne over på skatteyderne, fordi planlægningen ikke holder.