

**LANDSTINGETS  
OMBUDSMANDS  
BERETNING  
FOR 2002**

## 26 – Lejeret

### 1. **Annoncering af praksisændring for afdragsvis betaling af huslejerestancer.**

*A/S Boligselskabet INI meddelte i efteråret 2001 gennem annoncering i den trykte presse, at det fra 1. januar 2002 ikke længere var muligt at opnå tilladelse til afdragsvis betaling af huslejerestancer.*

*Ombudsmanden besluttede af egen drift at undersøge annonceringen og lovligheden af den annoncerede praksis.*

*Ombudsmanden kritiserede boligselskabet for at have formuleretannonceteksten på en måde, som var egnet til at blive opfattet som en trussel om tvangsmæssig udsættelse, hvis de af boligselskabet opgjorte restancer ikke betales.*

*Ombudsmanden udtalte videre, at afgørelser om afdragsvis betaling måtte anses som dispensationer, og at der ikke bestod en almindelig adgang til at dispensere, men at dispensation efter en konkret vurdering i det enkelte tilfælde fortsat kunne komme på tale.*

*Ombudsmanden fandt endelig, at hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 8 af 2. april 2002 om ophævelse af lejemål i hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme § 1 kunne give anledning til misforståelse. Ombudsmanden gav efter ombudsmandslovens § 11 Landstinget og Landsstyret meddelelse herom.*

*(J. nr. 11.73.39.12/118-01)*

Boligselskabet meddelte gennem annoncering i pressen i efteråret 2001 følgende til borgerne:

”Har du huslejerestance?

Muligheden for at indgå afdragsordning til boligrestancer hos A/S INI stopper fra 1. januar 2002.

Er du klar over, at såfremt du har en huslejerestance efter 1. januar 2002 kan du ikke længere få afdragsordning hos A/S Boligselskabet INI? Du skal derfor rette henvendelse til INI inden udgangen af dette år og få lavet en afdragsorden.

Såfremt du har restance efter 1. januar 2002 og ikke betaler hele restancen til INI, risikerer du at blive smidt ud af din lejlighed.”

Jeg besluttede i den anledning af egen drift, jf. ombudsmandslovens § 6, stk. 5 at indlede en undersøgelse, idet jeg den 11. december 2001 skrev til boligselskabet:

”Annonceteksten giver umiddelbart anledning til tvivl om dels boligselskabets praksis i forhold til borgere som ansøger om afdragsvis betaling af restancer og dels annonceringens formål.

Jeg har derfor besluttet af egen drift at tage disse spørgsmål op til undersøgelse, jf. ombudsmandslovens § 6, stk. 5.

Jeg anmoder i den anledning boligselskabet om at gøre rede for følgende forhold:

Annonceteksten omtaler en ændring af selskabets praksis for godkendelse af afdragsvis betaling af huslejerestancer.

Annonceteksten kan læses således, at borgere, som har huslejerestancer, hidtil har kunnet forvente, og indtil 31. december 2001 fortsat kan forvente, at en ansøgning om afdragsvis betaling af huslejerestancen godkendes med den virkning, at lejemålet ikke ophæves.

Jeg anmoder derfor boligselskabet om en redegørelse for den hidtidige praksis med godkendelse af afdragsvis betaling af huslejerestancer.

Boligselskabet anmodes samtidig om at gøre rede for baggrunden for, og hjemmelen til, den annoncerede praksisændring.

Boligselskabet angiver videre i annoncen, at borgere, som ikke betaler en restance, efter 1. januar 2002 risikerer at blive ”smidt ud” af deres boliger.

Boligselskabet har ikke kompetence til at udsætte borgere af boligerne. Denne kompetence ligger hos politiets fogedadministration.

Jeg er ikke bekendt med, at der skulle være sket ændringer i den hidtidige adgang til at begære udsættelse af borgere af ophævede lejemål.

Jeg anmoder derfor boligselskabet om at redegøre for, hvorvidt annonceteksten for så vidt beror på, at boligselskabet er bekendt med en praksisændring hos politiet.

Såfremt der ikke foreligger en sådan praksisændring, anmoder jeg boligselskabet om at gøre rede for årsagen til, at annonceteksten indeholder en oplysning, som kan opfattes som en trussel over for borgerne. Boligselskabet anmodes endvidere om at redegøre for, med hvilken hjemmel, som selskabet anser sig for berettiget til at formulere sine annoncer på denne måde.

Annonceteksten angiver generelt, at afdragsvis betaling af huslejerestancer ikke vil blive godkendt efter 1. januar 2002.

I de tilfælde, hvor udlejer bærer risikoen for en restances opståen, for eksempel hvis der er opkrævet for lidt i husleje, uden, at forholdet kan lægges lejer til last, eller hvis udlejer ikke på behørig vis har rykket for betalingen, vil der, hvis udlejer overhovedet har krav på efterbetaling, være tale om, at udlejer ikke altid vil kunne gøre misligholdelsesbeføjelser efter lejelovgivningen gældende.

Endvidere indebærer forvaltningsrettens regler om forvaltningens ansvar for sagsoplysningen og forvaltningsrettens proportionalitetsprincip (hvorefter der ikke må anvendes en mere indgribende retsfølge mod borgerne end nødvendigt), at udlejer efter omstændighederne vil være forpligtet til at godkende afdragsvis betaling af restancen.

Disse regler kan boligselskabet ikke fravige gennem en praksisændring.

Jeg anmoder derfor selskabet om at redegøre for, hvilken praksis selskabet fremover vil følge med hensyn til godkendelse af afdragsvis betaling i de tilfælde, hvor udlejer som følge af fejl og forsømmelser er ansvarlig for, at en borger er kommet i restance.”

Boligselskabet svarede mig ved brev af 22. februar 2002:

”Boligselskabet har følgende svar på ombudsmandens spørgsmål i brev af 11. december 2002:

Hidtidig praksis på området har været, at når en husleje ikke blev betalt, har der kunnet indgås en afdragsordning, således at restancen skulle betales over to måneder, samtidig med at den løbende husleje skulle betales. Såfremt betalingsaftalen blev brudt, forfaldt hele restancen til betaling. Ved store restancer, som kun burde kunne forekomme undtagelsesvist, kunne der indgås aftaler om længere afdragsperioder. Hjemlen til at indgå afdragsordninger har hidtil været et spørgsmål om, hvilken administrativ praksis boligselskabet valgte at følge.

Baggrunden for, at boligselskabet ikke vil indgå afdragsordninger fremover, er en beslutning om, at renteafkastet af huslejeindbetalinger skal tilfalde de enkelte boligafdelinger fra regnskabsåret 2002. Herved vil den enkelte boligafdeling opnå en direkte fordel af, at lejerne er gode betalere. Indgåelse af afdragsordninger for huslejen vil naturligvis begrænse renteafkastet.

Som bekendt er bekendtgørelse om ophævelse af lejemål efterfølgende blevet udstedt. Denne bekendtgørelses § 1 indebærer ligeledes, at afdragsordninger ikke kan indgås for fremtidige restancer. Det er derfor ikke længere et spørgsmål om at fastlægge en administrativ praksis, idet afdragsordninger i fremtiden ikke længere må indgås.

2. Boligselskabet kender ikke til, at politiet skulle have ændret praksis, således at andre end politiet selv kan udsætte lejere.

Boligselskabets hjemmel til at indrykke annoncer er indeholdt i boligselskabets kompetence til at administrere boligudlejning. Boligselskabet har også tidligere indrykket annoncer med oplysning om administrative forhold, hvilket også praktiseres af Grønlands Hjemmestyre og flere kommuner.

Hidtil har lejere kunnet undgå at miste deres lejebolig, hvis de betalte restancen - også efter at deres lejemål var blevet ophævet. Boligselskabet har skønnet, at lejere med erfaring herom har brug for få at vide, at de risikerer at miste lejemålet ved manglende betaling.

Såfremt boligselskabet i sin annonce blot havde skrevet, at lejerne risikerede ophævelse af lejemålet, ville omtalte lejere kunne tro, at manglende betaling ikke havde videre betydning end, hvad der hidtil har været gældende. Dette er forklaringen på, at boligselskabet ikke har nøjedes med blot at anføre, at ophævelse kunne ske, men er gået et skridt videre og har omtalt.

Boligselskabet skriver ikke i annoncen, at man på egen hånd har til hensigt at udsætte restanter. Boligselskabet har ikke hørt om, at nogen skulle have fået et sådant indtryk.

Disse betragtninger ændrer ikke på, at annoncen er formuleret i et sprog, som er upassende. Boligselskabet beklager den hårde tone og vil ikke anvende den samme annoncetekst fremover.

3. Annoncetekstens formål er at fastslå, at man ikke længere kan gå ud fra at kunne indgå en afdragsordning, når man ikke betaler. Automatikken i indgåelse af afdragsordninger ophører med andre ord.

De tilfælde, som ombudsmanden omtaler, burde ikke kunne forekomme i fremtiden med de edbværktøjer, som boligselskabet anvender i dag.

Såfremt en større restance i fremtiden opstår som følge af fejl eller forsømmelse, der ikke skyldes lejer, kan det ikke udelukkes, at der vil der kunne være situationer, hvor boligselskabet undtagelsesvis ikke kan ophæve lejemålet.

Om en afdragsordning er løsningen, er dog tvivlsomt. Som det er ombudsmanden bekendt, har der f.eks. været problemer med uberettiget tildeling af boligsikring. I det boligsikring som andre sociale tilskud tildeles efter beslutning fra kommunerne, har boligselskabet valgt at lade det være op til kommunerne selv at tage stilling til, om tilbagesøgning kan ske og i bekræftende fald selv inddrive beløbet. I disse tilfælde vil der således ikke være tale om en lejerestance.

Annonceteksten tager ikke højde for indgåelse af afdragsordninger, da boligselskabet ikke har kunnet forestille sig situationer, hvor det blev relevant. Boligselskabet kan ikke fuldt ud udelukke, at afdragsordninger kan blive indgået, selv om det mere er en teoretisk betragtning.”

Jeg fandt det herefter nødvendigt at anmode Direktoratet for Boliger og Infrastruktur om en supplerende udtalelse til spørgsmålet om, i hvilket omfang, det har været hensigten ved udarbejdelsen af bekendtgørelsesregler om ophævelse af lejemål at gøre ophævelse som følge af restancer pligt-mæssig for de offentlige boligejere.

Jeg skrev derfor den 24. juni 2002 til direktoratet:

”Der er ... tale om, at såvel den tidligere gældende lejeforordning som den nugældende lejeforordning lægger op til et skøn over, hvorvidt lejemål skal ophæves som følge af manglende betaling af husleje med videre.

Det er herefter spørgsmålet, om bemyndigelsesbestemmelsen til Landsstyret i § 56, stk. 3 (tidligere § 33, stk. 7) indeholder hjemmel til, at Landsstyret kan begrænse dette skøn således, som det er sket ved den gældende bekendtgørelses § 5, stk. 1.

Det er endvidere spørgsmålet, om det er lovligt at begrænse skønnet på grund af boligselskabets økonomiske forhold, som oplyst af boligselskabet til mig.

Jeg anmoder direktoratet om en redegørelse for disse spørgsmål.”

Direktoratet svarede den 17. juli 2002:

”Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har modtaget Ombudsmandens henvendelse af 24. juni 2002 vedrørende ændring i A/S Boligselskabet INI's praksis for godkendelse af afdragsvis betaling af huslejerestancer.

Direktoratet skal indledningsvis gøre opmærksom på, at Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 8 af 2. april 2002 om ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme afløser Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 4 af 7. januar 2002.

Ombudsmanden spørger til, om bemyndigelsesbestemmelsen i § 56, stk. 3 indeholder en hjemmel til, at Landsstyret i bekendtgørelsens § 5, stk. 1 kan begrænse skønnet over, hvorvidt lejemål skal ophæves som følge af manglende betaling af husleje med videre.

Af lejeforordningens § 54, stk. 1 fremgår det, *at udlejer kun kan hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, jf. § 53, stk. 1, nr. 1, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren.*

§ 5, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 8 af 2. april 2002 om ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme nævner, *at et skriftligt påbud ikke efterkommet inden den fastsatte frist, jf. §§ 1, 2 og 7, skal udlejer uden ophør ophæve lejeaftalen.*

Lejeforordningens § 53, stk. 2 fastsætter, *at udlejer kun kan hæve lejemålet, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, er af væsentlig betydning.*

Direktoratet anser ikke bekendtgørelsen som værende begrænsende i skønnet om, hvorvidt lejemålet kan ophæves som følge af manglende betaling af husleje med videre, idet teksten vedrørende påbud samt fristen for betaling er overensstemmende i forordningen og bekendtgørelsen. Derudover nævnes det, at forholdet skal være af væsentlig betydning. Her ser direktoratet heller ikke en begrænsning, idet man her vil benytte den almindelige væsentlighedsbedømmelse, som kendes fra andre lovgivninger.

Afslutningsvis skal direktoratet gøre opmærksom på, at det ikke er boligselskabets økonomiske forhold, der påvirkes af disse bestemmelser, men det er, som A/S Boligselskabet INI skriver i sit svar af 22. februar 2002, de enkelte boligafdelinger, der opnår en fordel af, at lejerne er gode betalere. Hvis en boligafdeling ikke får alle

huslejer i afdelingen indbetalt, har afdelingen ikke økonomiske midler til at afholde afdelingens budgetterede udgifter, og vil i så fald få underskud. Dette underskud skal de lejere, der betaler husleje, så i givet fald dække i form af huslejeforhøjelser.”

*Jeg udtalte herefter:*

*”Min undersøgelse har været koncentreret om følgende forhold:*

- Om boligselskabets annoncering af ændringen i praksis for godkendelse af afdragsvis betaling af restancer har været i overensstemmelse med de regler, som gælder for de administrative myndigheders henvendelser til borgerne,*
- lovligheden af den ændrede praksis og*
- retsgrundlaget for ophævelse af lejemål som følge af lejerestancer med videre.*

*Jeg bemærker om boligselskabets annoncering:*

*Når en offentlig myndighed vælger at informere borgerne gennem pressen, skal myndigheden overholde samme regler for annonceringen, som gælder for den vejledning, som myndigheden er forpligtet til at yde efter sagsbehandlingslovens § 7.*

*De offentlige myndigheders vejledning af borgerne skal også overholde god forvaltningsskik.*

*Dette indebærer blandt andet, at vejledningen skal være juridisk korrekt, og ikke efter sit indhold må være utilbørlig.*

*Jeg har i den forbindelse hæftet mig ved følgende afsnit i annonceteksten:*

*”Såfremt du har restance efter 1. januar 2002 og ikke betaler hele restancen til INI, risikerer du at blive smidt ud af din lejlighed.”*

*Teksten efterlader for det første det indtryk, at en lejer, som er i restance efter 1. januar 2002 risikerer at blive tvangsudsat af det lejede, alene som en konsekvens af, at der er konstateret en restance.*

*Dette er ikke korrekt.*

*Der er tale om, at A/S Boligselskabet INI ikke har kompetence til at træffe afgørelse om udsættelse af lejere. Denne afgørelse er en selvstændig afgørelse, som skal træffes af den kompetente fogedadministration, politiet.*

*Der er også tale om, at en lejer efter ophævelse af et lejemål skal indrømmes en rimelig frist til selv at flytte.*

*Jeg finder det derfor beklageligt, at boligselskabet har formuleret sig på den citerede måde.*

*For det andet er den citerede tekst egnet til at blive opfattet af borgerne som en trussel om tvangsmæssig udsættelse, hvis borgerne ikke betaler de af boligselskabet opkrævede restancer.*

*Ophævelse af lejemål og efterfølgende tvangsmæssig udsættelse er særlige retsmidler som tilkommer boligudlejerne efter en konkret vurdering i tilfælde af, at en lejer misligholder sin betalingspligt.*

*Det vil være klart utilbørligt at benytte en trussel om udsættelse af det lejede som et generelt virkemiddel til at opnå betaling, idet en sådan trussel vil være egnet til at opnå, at borgerne betaler de opkrævede huslejer uanset, om borgerne har indsigelser mod opkrævningen.*

*Boligselskabet har i sit høringssvar til mig beklaget tonen i annonce-teksten. Jeg kan tilslutte mig denne beklagelse.*

*Lovligheden af den ændrede praksis.*

*Den annoncerede ændring af praksis går efter det oplyste ud på, at boligselskabet efter 1. januar 2002 ikke længere vil tilstå afdragsvis betaling af huslejerestancer med den virkning, at lejemålet ikke ophæves.*

*Boligselskabet har i sit svar til mig henvist til, at den annoncerede praksisændring har baggrund i to forhold:*

*For det første en "beslutning" om, at renteafkastet af de enkelte huslejebetalinger skal tilfalde de enkelte boligafdelinger således, at huslejerestancerne kommer til at påvirke huslejeafkastet i den enkelte afdeling.*

*For det andet Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 8 af 2. april 2002 om ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme § 1, stk. 1.*

*Til det af boligselskabet anførte om legeberegningsreglerne bemærker jeg:*

*Boligselskabet har på min telefoniske forespørgsel den 22. oktober 2002 oplyst, at den beslutning, som selskabet henviser til i sit høringssvar af 22. februar 2002, er en oplysning fra Direktoratet for Boliger og Infrastruktur til boligselskabet om, at der ville blive fastsat bekendtgørelsesregler, hvorefter renteafkastet af huslejeindbetalingerne indgår i de enkelte boligafdelingers økonomi.*

*Regler med dette indhold har hjemmestyret først fastsat ved bekendtgørelse nr. 26 af 27. september 2002 om administration, drift og lejefastsættelse i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.*

*På tidspunktet for boligselskabets annoncering fandtes reglerne om legeberegningen i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 32 af 17. august 2001, hvoraf følgende fremgik:*

*"§ 3. Lejen må ikke overstige de nødvendige udgifter, der er forbundet med driften af ejendommen, jf. § 5 samt et afkast af den investerede kapital, jf. § 6.*

*...*

*§ 4. Flerfamiliehuse i udlejningsejendomme opdeles i boligafdelinger, jf. § 7 i landstingsforordning om leje af boliger. Lejen for den enkelte afdeling fastsættes på grundlag af et årligt budget gældende for kalenderåret således, at afdelingen af sine indtægter kan afholde afdelingens udgifter.*

*...*

*Stk. 4. Lejen for enfamilie- og dobbelthuse fastsættes på grundlag af et årligt budget gældende for kalenderåret for samtlige enfamilie- og dobbelthuse i den enkelte kommune.*

...  
*§ 5. De nødvendige driftsudgifter omfatter samtlige driftsomkostninger herunder løn til ejendomsfunktionærer i flerfamiliehuse, fremmede tjenesteydelser, anskaffelser, driftsmidler, reparation og vedligeholdelse, diverse udgifter, administrationsudgifter m.v. samt henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.*

*Stk. 2. Udover driftsudgifter, som nævnt i stk. 1, omfatter driftsudgifterne i enfamilie- og dobbelthuse udlejers udgifter til natrenovation, tømning af septiktank, skorstensfejning, elopvarmning af stikledninger samt tilkørsel af vand, såfremt huset er forsynet med vandtank.*

*Stk. 3. På steder, hvor vandforsyning sker med smeltning af is eller lokal afhentning af vand, eller hvor natrenovationsordning mangler, træffes der særlig aftale mellem udlejer og lejer om driftsudgifterne hertil.*

*§ 6. Det årlige kapitalafkast til en boligejer udgør 1,5 pct. af en ejendoms opførelsessum, jf. § 7.”*

*Der forelå således ikke ved annonceringen oplyst noget hjemmelsgrundlag, som gav boligselskabet mulighed for at lade renteindtægter af huslejer indgå i de enkelte boligafdelingers budget og regnskab.*

*Den omstændighed, at boligselskabet var orienteret om, at en ændring af bekendtgørelsen om legeberegning var under udarbejdelse har ikke i sig selv berettiget boligselskabet til at ændre praksis.*

*Jeg finder derfor ikke, at boligselskabet har været berettiget til at ændre praksis fra 1. januar 2002 med henvisning til en forestående ændringer i legeberegningsreglerne.*

*Jeg bemærker i øvrigt, at jeg har besluttet af egen drift at undersøge, om Landsstyret har haft tilstrækkelig hjemmel til i bekendtgørelse nr. 26 af 27. september 2002 om administration, drift og lejefastsættelse i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme at fastsætte regler om, at tab på debitorer og tab på tomme uudlejede boliger indgår i de enkelte boligafdelingers økonomi, og dermed påvirker huslejefastsættelsen for den enkelte afdeling.*

*Min undersøgelse er ikke afsluttet.*

*Til boligselskabets anbringende om Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 8 af 2. april 2002 om ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme § 1, stk. 1, som hjemmel for praksisændringen bemærker jeg:*

*Bekendtgørelsesreglen er sålydende:*

*”§ 1. Udlejer skal hæve en lejeaftale, såfremt forfalden husleje, varmebetaling eller afdrag på depositum eller betalingsaftale ikke er betalt senest 3 hverdage efter skriftligt påkrav om betaling er modtaget.”*

*Reglen, som trådte i kraft den 1. februar 2002, afløste en nøjagtig enslydende regel i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 4 af 7. januar 2002 om*



*ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.*

*Reglen i bekendtgørelse nr. 4 af 7. januar 2002 afløste Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 60 af 29. december 1994 om ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes boliger, hvoraf det fremgik:*

*”§ 2. Udlejer skal ophæve et lejemål, når lejemålet er væsentligt misligholdt, og der forgæves er meddelt lejereren skriftligt påbud om at bringe forholdet i orden.*

*§ 3. Et lejemål er væsentligt misligholdt, hvis*

*1) husleje, varme eller eventuelt afdrag på depositum ikke er betalt senest 2 måneder efter den i lejekontrakten fastsatte rettidige indbetalingsdag, jf. dog stk. 2,*

*...*

*Stk. 2. Inden der foretages yderligere i anledning af konstaterede restancer, skal det undersøges, om lejereren kan få husleje eller dele heraf betalt efter den sociale lovgivning. Er dette tilfældet, skal skriftlig aftale om fremtidig boligbetaling indgås med kommunen, og lejemålet skal ikke ophæves. Ligeledes skal aftale om nedbringelse af restancen indgås med lejereren.”*

*Den i dag gældende bekendtgørelse indeholder efter sin ordlyd alene en ændring i retstilstanden derhen, at det ikke længere skal undersøges, om lejereren kan få offentlig hjælp til dækning af den opståede restance.*

*Hverken de tidligere gældende bekendtgørelser eller den nugældende bekendtgørelse udelukker fastsættelse af afdragsordninger.*

*Det er derfor min opfattelse, at Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 8 af 2. april 2002 om ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme § 1, stk. 1, er uden selvstændig betydning for min vurdering af lovligheden af den annoncerede praksisændring.*

*Det er dernæst spørgsmålet, om den annoncerede praksisændring kan have hjemmel i andre regler.*

*En besvarelse af dette spørgsmål forudsætter en afklaring af hjemmelsgrundlaget for den før praksisændringen gældende retstilstand.*

*Boligselskabet har i høringssvaret til mig oplyst, at før den annoncerede praksisændring, kunne der i almindelighed indrømmes afdragsvis betaling af lejerestancer med den virkning, at boligselskabet afstod fra at ophæve lejemålet, hvis den fastsatte afdragsordning blev overholdt.*

*Efter landstingsforordning nr. 3 af 13. juni 1994, som var gældende frem til 1. januar 2002, § 22, havde lejereren pligt til at betale husleje og varme til de tidspunkter, der var fastsat i lejekontrakten.*

*Den nævnte regel og dens forarbejder tog ikke stilling til, om udlejer kunne dispensere fra betalingspligten.*

*Hjemmestyrets første lovregulering af boligområdet, landstingsforordning nr. 3 af 20. juni 1989 om leje af boliger, er videreført ved landstingsforordningen fra 1994 for så vidt angår de citerede regler.*

*Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget fra 1989 fremgår det, at et hovedformål med lovreguleringen var retsbeskyttelsen af lejerne.*

*Det må herefter konkluderes, at det af Grundlovens § 25 følgende forbud mod dispensationer fra loven uden lovhjemmel indebærer, at de of-*

*fentlige boligadministrative myndigheder ikke har – og ej heller har haft – en almindelig bemyndigelse i lejeforordningen til at dispensere fra pligten til at betale husleje til de for lejeforholdet fastsatte tidspunkter.*

*Der kan dog heraf ikke udledes, at de hidtil fastsatte afdragsordninger for huslejerestancer er ugyldige, ligesom det ikke kan udledes, at de boligadministrative myndigheder fremover skulle være udelukket fra overhovedet at dispensere.*

*Det antages således i forvaltningsretten, at konkrete og sagligt motiverede dispensationer fra lovgivningen til fordel for borgerne i et vist omfang vil være gyldige, selvom den dispenserende myndighed ikke har en almindelig adgang til at dispensere.*

*I relation til lovreguleringen af de offentlige boligudlejerers administration betyder det, at afdragsordninger for lejerestancer fastsat før 1. januar 2002 som udgangspunkt vil være gyldige i det omfang, de er udtryk for en praksis, som tilgodeser hensynet til lejernes muligheder for at blive boende i det lejede på trods af opståede restancer.*

*Dette udgangspunkt giver mig anledning til at bemærke følgende om den annoncerede praksisændring fra 1. januar 2002:*

*Landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 om leje af boliger, som trådte i kraft 1. januar 2002, ændrer ikke reglerne i landstingsforordningen fra 1994 for så vidt angår den pligtmæssige lejebetaling.*

*Dispensationsadgangen er således fortsat ikke lovreguleret.*

*Jeg er, som jeg har gjort rede for oven for, af den opfattelse, at de bekendtgørelsesregler, som boligselskabet støtter praksisændringen på, ikke lovligt kunne begrunde, at boligselskabet fra 1. januar 2002 ændrede sin praksis for at meddele konkrete dispensationer fra betalingspligten.*

*Da boligselskabet imidlertid heller ikke efter den gældende lejeforordning er forpligtet til, eller har hjemmel til, at dispensere fra betalingspligten, kan spørgsmålet om praksisændringens lovlighed ikke besvares generelt.*

*Der er med andre ord tale om, at ansøgninger fra borgerne om afdragsvis betaling af huslejerestancer må afgøres ud fra en konkret vurdering, hvor boligselskabet navnlig må tage hensyn til, hvorvidt der efter forvaltningsrettens almindelige regler, herunder proportionalitetsprincippet kan være grund til at dispensere. Jeg henviser i øvrigt til boligselskabets bemærkninger herom i sit svar til mig af 22. februar 2002.*

*Der er endvidere tale om, at en ændring af en længe fulgt forvaltningspraksis, når ændringen sker til ugunst for borgerne, i almindelighed må varsles forinden, den kan træde i kraft.*

*Jeg har ikke grundlag for at kritisere at praksisændringen i den foreliggende situation blev varslet ca. 2 måneder før den trådte i kraft.*

Retsgrundlaget for ophævelse af lejemål som følge af lejerestancer med videre:

Som jeg har nævnt det under mine bemærkninger til selskabets annoncering, er der tale om, at annoncen er egnet til at give borgerne den opfattelse, at boligselskabet forbeholder sig muligheden for at hæve lejemålet i alle tilfælde, hvor der konstateres en restance, uanset hvilke indsigelser, som borgerne måtte have.

Jeg har derfor fundet det relevant at undersøge, hvilke begrænsninger, som gælder for boligselskabets adgang til at hæve lejemål som følge af restancer.

Hæveadgangen er hjemlet i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 om leje af boliger, hvori det hedder:

”§ 53. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

1) Manglende betaling af husleje, varme eller depositum, jf. §§ 17, stk. 1 og 18, stk. 1.

...

Stk. 2. Udlejer kan kun hæve lejemålet, hvis det forhold, der lægges lejereren til last, er af væsentlig betydning. Før lejemålet kan hæves, skal udlejer give lejereren påbud om at bringe forholdet i orden, og udlejer kan ikke påberåbe sig de i stk. 1, nr. 1-5, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejer hæver lejeaftalen.

§ 54. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, jf. § 53, stk. 1, nr. 1, hvis lejereren ikke har berigtiget restancen senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejereren. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb

§ 56. ...

Stk. 3. Landsstyret fastsætter regler for ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.”

Landstingsforordningen angiver således en fakultativ hæveadgang, og opstiller yderligere de betingelser, at det hævebegrundende forhold skal være af væsentlig betydning og at forholdet skal kunne lægges lejereren til last.

Forarbejderne til landstingsforordningen indeholder ikke yderligere fortolkningsbidrag af betydning for bestemmelsen.

Reglen i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 8 af 2. april 2002 om ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme § 1, som jeg har citeret oven for, angiver en pligt, uden dispensationsmulighed, for boligselskabet til at hæve lejemål ved manglende betaling trods påkrav.

Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har i sit svar til mig anført, at bekendtgørelsen skal fortolkes i overensstemmelse med landstingsforordningen.

Jeg kan tilslutte mig direktoratets opfattelse af, at bekendtgørelsen ikke kan fortolkes i strid med lejeforordningen.

*Det indebærer navnlig, at boligselskabet, forinden der træffes afgørelse om at hæve et lejemål, er forpligtet til at skønne over, dels om en lejerestance kan lægges lejereren til last og, dels om restancen efter en konkret vurdering er af væsentlig betydning.*

*Er begge betingelser ikke opfyldt, er boligselskabet afskåret fra at hæve et lejemål.*

*Jeg bemærker dernæst, at bestemmelsen i landstingsforordningens § 56, stk. 3, hvorefter Landsstyret fastsætter regler for ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger, fremstår som en almindelig bemyndigelsesbestemmelse.*

*Sådanne bemyndigelsesbestemmelser giver ikke i sig selv Landsstyret adgang til at fravige grundlæggende retsprincipper.*

*Den i bekendtgørelse nr. 8 af 2. april 2002 foreskrevne pligt til at ophæve lejemål ved restancer berettiger således eksempelvis ikke boligselskabet til at hæve et lejemål, hvis en udnyttelse af hæveadgangen konkret er i strid med forvaltningsrettens proportionalitetsprincip, hvis sagen er utilstrækkelig oplyst, eller der vil foreligge andre væsentlige retlige mangler ved en afgørelse om at hæve et lejemål.*

*Jeg finder, at bekendtgørelsens § 1 i sin nuværende formulering kan give anledning til den misforståelse, at der altid kan (eller skal) træffes afgørelse om ophævelse af lejemål, når en restance er konstateret.*

*Jeg har derfor, jf. ombudsmandslovens § 11 ved særskilt brev og ved kopi af dette brev givet Landsstyret ved Direktoratet for Boliger og Infrastruktur meddelelse om, at jeg finder, at bekendtgørelsens § 1 bør overvejes præciseret eller suppleret af en uddybende vejledning til de boligadministrative myndigheder.*

*Jeg foretager mig i øvrigt ikke yderligere i sagen.”*

Jeg havde ved beretningsårets udløb ikke hørt fra A/S Boligselskabet INI eller Landsstyret ved Direktoratet for Boliger og Infrastruktur.