

Dato: 13. januar 2015

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 1 ad forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) (L 97).

Spørgsmål nr. 1:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 13. oktober 2014 fra Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom. jf. L 97 - bilag 1.

Svar:

Danske Udlejere anmodede den 13. oktober 2014 om foretræde for By- og Boligudvalget med henblik på at fremsætte dels organisationens primære indvendinger mod det udkast til forslag til forenkling og modernisering af lejelovgivningen, som på daværende tidspunkt var i høring, dels alternative løsningsforslag. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har den 14. oktober 2014 modtaget et høringssvar fra Danske Udlejere, der i vidt omfang indeholder samme synspunkter om fraflytningssynet, som er anført i henvendelsen til By og Boligudvalget af 13. oktober 2014.

Organisationen henviser til, at det er svært at konstatere, hvornår fristen for afholdelse af fraflytningssyn begynder, at det er uklart, hvad udlejeren skal gøre, hvis lejerer ikke oplyser sin adresse ved fraflytning, og at det er problematisk, at flyttesynsrapporten skal udleveres til lejerer ved synet. Organisationer foreslår, at fristen for afholdelse af flyttesyn i stedet skal begynde, når udlejer har modtaget alle nøgler, og lejer har oplyst sin nye adresse.

Danske Udlejerers bemærkninger er kommenteret i det høringsnotat, der er fremsendt til By- og Boligudvalget den 19. december 2014.

Jeg kan tilføje, at lovforslagets regler om afholdelse af fraflytningssyn og udlevering af flyttesynsrapport til lejerer svarer til reglerne på det almene område. Der er efter min opfattelse ikke grundlag for at gøre forskel på almene og private lejere ved at indføre regler om, at fristen for afholdelse af flyttesyn i private lejemål ikke skal begynde før, lejerer har afleveret alle nøgler og har oplyst sin nye adresse, som Danske Udlejere foreslår.

En sådan regel kan i øvrigt indebære, at fraflytningsopgøret sættes i stå, og at lejemålets stand først fastlægges længe efter, lejeren er flyttet. Det vil stride mod formålet med de foreslåede regler om obligatoriske fraflytningssyn, der skal sikre, at lejemålets stand fastlægges ved fraflytningen, så parterne undgår unødige konflikter.

Udlejeren skal efter lovforslaget, som tilfældet også er på det almene område, syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Det vil typisk være, når lejeren afleverer nøglerne og dermed ikke længere kan disponere over lejemålet, men det kan også være på andre tidspunkter, fx hvis udlejeren konstaterer, at lejemålet er rømmet. På det almene område har fristberegningen ifølge ministeriets oplysninger ikke givet anledning til problemer.

Private lejere skal efter de gældende regler senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder krav om istandsættelse, kan sendes til. Reglen er ikke sanktioneret. Der findes tilsvarende regler på det almene område.

Selvom det ikke fremgår af loven, kan lejeren ikke påberåbe sig for sen reklamation fra udlejerens side, og at udlejers krav om istandsættelse bortfalder, hvis årsagen hertil er, at lejeren ikke har givet besked om sin ny adresse. Udlejeren kan dog ikke forholde sig passivt og undlade at fremsende sit krav i den situation. Udlejeren må forsøge at finde frem til lejerens adresse. De samme betragtninger vil være gældende i forhold til udlejerens indkaldelse af lejeren til syn, og udlejerens fremsendelse af fraflytningsrapport.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen