



NOTAT

Dato: 23. januar 2015
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2014 - 10564
Sagsbeh.: LAG/PSH/NHO/MPK
Dok id: 571629

Svar på henvendelse af 13. november 2014 fra Advokaterne i Jyllandsgården på vegne af Udlejerforeningen Aarhus

I notatet anvendes nummereringen på spørgsmålene i Advokaterne fra Jyllandsgårdens henvendelse af 13. november 2014 på vegne af Udlejerforeningen Aarhus til By- og Boligudvalget.

Spørgsmål 1:

Efter forslaget mister udlejeren krav på istandsættelse efter LL § 98, stk. 1, såfremt der ikke indkaldes til indflytningssyn og udarbejdes en indflytningsrapport, som tilsendes lejeren rettidigt. Hvorledes harmonerer det med den altovervejende sædvanlige situation, hvor lejeren inden indflytningen har underskrevet en lejekontrakt på typeformular A, 8, med afkrydsning i dennes § 7 om at lejligheden var nyistandsat ved indflytning og en mangelliste efter lejelovens § 14 har bekræftet, at lejemålet ved indflytning var nymalet overalt, men alene fremsendt en reklamation over en stikkontakt, som ikke fungerede. Skal forslaget også i en sådan situation forstås således, at udlejer mister sit krav på istandsættelse ved fraflytning, uanset at parterne er enige om, at lejemålet blev overtaget nymalet?

Svar:

Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal efter forslaget afholde flyttesyn og udarbejde indflytningsrapport. Gør udlejer ikke det, bortfalder udlejers krav på almindelig istandsættelse ved fraflytning. Reglerne kan ikke fraviges til skade for lejeren. Udlejeren vil således i den beskrevne situation miste sit krav på almindelig istandsættelse ved fraflytning, men vil stadig kunne fremsætte krav som følge af lejerens misligholdelse.

Det er vigtigt at få fastlagt og dokumenteret lejemålets stand, så parterne kan afstemme forventningerne til istandsættelsen ved fraflytning. Ind- og fraflytningssyn giver parterne mulighed for en dialog omkring standen ved hhv. ind- og fraflytning. Det kan forhindre en række misforståelser om lejemålets stand og medvirke til at nedbringe de mange konflikter ved fraflytning. Det gælder uanset standen ved indflytning.

Er lejemålet nymalet overalt ved indflytning, er det også vigtigt at konstatere det ved et syn og få det dokumenteret i en indflytningsrapport. Hvorvidt en lejlighed ved indflytning var nymalet, herunder om den var nymalet på alle flader, kan give anledning til konflikter ved fraflytning. Hertil kommer, at et

nymalet lejemål udover de malede flader omfatter en række andre bygningsdele, hvor der kan være uenighed om standen.

Spørgsmål 2:

Forslagets § 9, stk. 2, indeholder ingen formkrav, men det er anført i bemærkningerne, at lejerer har krav på at få udleveret et skriftligt eksemplar af flyttesynsrapporten, hvis denne møder op til flyttesynet, - men det samme må vel være tilfældet, hvis lejerer ikke møder op?

2.1.

Det er endvidere anført i bemærkningerne, at rapporten kan udarbejdes "på andre sædvanlige læsbare medier end papir, f.eks. e-mail", men det er samtidig anført, at rapporten ikke kan fremsendes til lejerer pr. e-mail, hvis lejerer møder op! Når lovteksten ikke indeholder noget formkrav ønskes det præciseret, om der er noget som helst til hinder for, at effektivisere administrationen på den i landet mest sædvanlige fremgangsmåde, nemlig ved at udlejerer efter flyttesynet fremsender rapporten som en vedhæftet fil pr. e-mail til lejerer?

2.2.

Er det korrekt forstået, at hvis parterne i lejekontrakten har aftalt kommunikation pr. e-mail efter lejelovens § 4, stk. 2, kan såvel ind- som udflytningsrapport fremsendes pr. e-mail, uanset om lejerer har givet møde ved flyttesynet eller ej?

Svar:

Ad. 2, 2.1 og 2.2.

Møder lejerer op på synet skal udlejer udlevere en fysisk kopi af flyttesynsrapporten. Møder lejerer ikke op, skal udlejer sende rapporten til lejerer. Udlejer behøver i den situation ikke sende en fysisk kopi af rapporten, man kan i stedet sende den på andre sædvanlige læsbare medier end papir, fx e-mail.

Syn og synsrapporterne fastlægger lejemålets stand, og giver parterne mulighed for at afstemme forventningerne til istandsættelsen ved fraflytning. Efter ministeriets opfattelse er det vigtigt, at denne forventningsafstemning så vidt muligt sker på synet. Der ligger heri, at lejerer skal have mulighed for at se resultatet af synet (synsrapporten) ved synet.

Det er af stor betydning for lejerer at få fastlagt lejemålets stand af hensyn til flytteopgøret. På den baggrund skal lejere uden adgang til digital kommunikation efter ministeriets opfattelse have mulighed for at modtage en fysisk kopi af synsrapporten.

Der ligger heri, at parterne ikke efter lejelovens § 4, stk. 2, kan aftale, at ind- og fraflytningsrapport sendes til lejeren på e-mail, hvis lejeren møder op på synet. Møder lejeren ikke op, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, kan udlejerens fremsende rapporten via e-mail.

Spørgsmål 3:

3.1.

Hvis lejeren ikke er enig i beskrivelsen af lejemålets tilstand ved indflytningen og derfor både nægter at underskrive indflytningsrapporten og/eller afviser at kvittere for denne, ønskes det præciseret om det er forudsat, at denne uenighed herefter straks indbringes til afgørelse for huslejenævnet? Det fremgår af bemærkningerne at "lejerens kan indbringe sagen for huslejenævnet", men det kan udlejerens vel også?

3.2.

På baggrund heraf ønskes det præciseret, om der er pligt til at indbringe uenigheden for huslejenævnet for at få indflytningstilstanden fastlagt? Hvis der ikke er pligt til at få uenighed om indflytningsrapporten afgjort ved huslejenævnet, ønskes det oplyst hvilken betydning indholdet af indflytningsrapporten herefter tillægges ved lejemålets ophør?

3.3.

Medfører dette processuel skadevirkning og i bekræftende fald for hvem?

3.4.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at hvis lejeren underskriver indflytningsrapporten, indgår parterne ikke nogen bindende aftale om lejemålets tilstand ved indflytningen, idet lejeren inden 14 dage kan fremsætte krav om afhjælpning af mangler.

3.5.

Skal dette forstås som en henvisning til lejelovens § 14? I så fald ønskes det præciseret om ikke det er hensigten med indflytningsrapporterne, at disse skal indeholde en beskrivelse af lejemålets tilstand, alene for så vidt angår indvendig vedligeholdelse, hvorimod anvendelsesområdet for lejelovens § 14 alene sigter til andre fysiske mangler ved lejemålet, som lejeren kan kræve afhjulpet, med henvisning til at lejemålet ellers ikke er stillet til disposition i kontraktlig stand?

Svar:

Ad. 3.1-3.5.

Det er ikke forudsat i lovforslaget, at uenighed om indholdet af en indflytningsrapport skal indbringes for huslejenævnet.

Efter forslaget skal huslejenævnet fremover kunne afgøre tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, og huslejenævnet kan pålægge udlejer at udbedre manglen, jf. lovforslagets § 1, nr. 61 og 62. Både lejer og udlejer kan indbringe sådanne sager for huslejenævnet.

Med hensyn til indholdet af indflytningsrapporten og processuel skadevirkning kan det oplyses, at lejeren som i dag stadig vil kunne fremsende en mangelliste ved indflytning for at fastslå lejemålets stand. Det vil også være tilfældet efter lejekontrakten er underskrevet, og der er afholdt flyttesyn. Er manglen ikke angivet i indflytningsrapporten, vil der dog være en formodning for, at manglen ikke var til stede ved indflytningen. Det vil herefter være op til lejeren at bevise, at manglerne var til stede ved lejemålets start. Reagerer udlejer ikke på lejerens mangelliste, vil udlejer efter omstændighederne blive bundet af sin passivitet, og lejerens mangelliste må lægges til grund.

I det udkast til lovforslag, der blev sendt i høring den 16. september 2014 fremgik, at hvis lejeren underskriver indflytningsrapporten, indgår parterne ikke nogen bindende aftale om lejemålets tilstand ved indflytningen, idet lejeren inden 14 dage kan fremsætte krav om afhjælpning af mangler. Det er præciseret i det fremsatte lovforslag, at der med de 14 dage henvises til lejelovens § 14.

Det er ikke hensigten med indflytningsrapporten, at den alene skal angive forhold vedrørende den indvendige vedligeholdelse, herunder maling, hvidtning og tapetsering samt lakering af gulve.

Spørgsmål 4:

Da der ikke er formkrav til indflytningsrapporter eller autoriserede formularer må det forventes, at formuleringen af fremtidige indflytningsrapporter indeholder en lang række forskellige betegnelser, som parterne typisk kan tillægge forskellig betydning, - såsom

nyistandsat (er det både lofter, vægge, træværk, rør og radiatorer?),

velvedligeholdt,

god stand,

god stand uden ridser og skrammer på døre og træværk,

som lejemålet er og forefindes,

i pæn stand, men smånusset enkelte steder,

nedslidt.

Hvorledes er det forudsat, at huslejenævnet skal træffe afgørelse og på hvilken måde er det forudsat, at huslejenævnet skal beskrive vedligeholdelsestilstanden på en objektiv måde, som begge parter er forpligtet til at lægge til grund med den efterfølgende udflytningsrapport?

4.1.

Hvis en af parterne er utilfreds med formuleringen af huslejenævnets afgørelse, ønskes det oplyst, om det vil komme den pågældende part bevismæssigt til skade, såfremt denne ikke indbringer huslejenævnets afgørelse for boligretten?

Svar:

Ad. 4.

Parterne kan efter forslaget ikke indbringe uoverensstemmelser om formuleringen i indflytningsrapporten. Parterne kan derimod indbringe tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, og huslejenævnet kan pålægge udlejereren at udbedre manglen, jf. lovforslagets § 1, nr. 61 og 62.

Huslejenævnet behandler allerede i dag sager, der forudsætter at huslejenævnet fastlægger og beskriver lejemålets stand, herunder sager om manglende vedligeholdelse fra henholdsvis lejer og udlejerens side, samt sager om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning. Det forudsættes derfor, at huslejenævnet som hidtil kan beskrive vedligeholdelsesstanden på en objektiv måde, der vil kunne bruges som dokumentation for lejemålets stand.

Ad. 4.1.

Såfremt parterne ikke er tilfredse med huslejenævnets afgørelse i en sag om oprindelige mangler, kan sagen indbringes for boligretten på sædvanlig vis. Er huslejenævnets sag ikke anket, vil det være op til domstolens frie bevisbedømmelse at fastlægge bevisværdien af huslejenævnets afgørelse.

Spørgsmål 5:

I en situation, hvor der skal udarbejdes en indflytningsrapport i overensstemmelse med forslaget § 9, stk. 2, hvor lejemålet ikke er nymalet eller nystandsatt, opstår der uenighed mellem parterne om beskrivelse af tilstanden, idet udlejer i rapporten anfører, at lejemålet ved indflytning overtages "i vel vedligeholdt stand".

Denne betegnelse er lejeren uenig i og tilkendegiver samtidig, at lejeren under alle omstændigheder ønsker (selv) at male lejligheden inden indflytningen. Lejeren tilkendegiver, at han som følge heraf ikke ønsker at indbringe tvisten om lejemålets stand ved indflytning for huslejenævnet, da han alligevel vil male lejligheden inden indflytning. Udlejereren ønsker herefter at få huslejenævnets bekræftelse på, at lejemålet som påstået var velvedligeholdt og ønsker at sikre sig imod at lejeren fjerner beviset ved maleristandsættelsen.

Er det forudsat, at huslejenævnet i sager om afgørelse af tvister om indflytningsrapporter skal gennemføre besigtigelse inden få uger efter indflytningen og hurtigt træffe afgørelse i denne type sager?

5.1.

Såfremt der ikke indføres særlige regler om hurtige afgørelser fra huslejenævnet af tvister om indflytningsrapporter, men disse behandles af huslejenævnet efter nævnenes sædvanlige ekspeditionstid, ønskes det oplyst, hvorledes indflytnings- og fraflytningstvister forudsættes afgjort i områder hvor huslejenævnet har forholdsvis lang ekspeditionstid, som f.eks. i Aarhus på ca. 1 år, og i Randers på ca. 18 måneder?

Svar:

Ad. 5 og 5.1.

Huslejenævnene tilrettelægger allerede i dag sagsbehandlingen efter nødvendigheden af en hurtig besigtigelse, uden at det er angivet udtrykkeligt i loven. Det gælder fx i sager om hhv. lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning og manglende vedligeholdelse.

Spørgsmål 6:

Som det ses af ovennævnte spørgsmål vil indførelsen af forslaget om indflytningssyn efter forslagets indhold meget nemt fremtvinge en lang række nye tvister mellem parterne allerede fra lejemålets start, som følge af at det er nødvendigt at få afgjort parternes uenighed om forståelsen af beskrivelsen af vedligeholdelsesstanden i indflytningsrapporten.

Da det således forekommer uhensigtsmæssigt, at fremprovokere en lang række nye og unødvendige tvister mellem parterne allerede fra lejemålets start, ønskes det oplyst, om ministeren i stedet for vil overveje at modernisere indholdet af reklamationsreglen i lejelovens § 14, således at den gældende mangelregel i § 14 suppleres med indholdet af forslagets punkt 10, ved indførelse af en ny § 19, stk. 3. Herefter vil retstilstanden blive mere enkel og præcis ved at lejeren inden 2 uger eller eventuelt en forlænget frist kan fremsætte krav om afhjælpning af mangler og herunder udførelse af bestemte vedligeholdelsesarbejder, således at lejemålet overtages i "normal/sædvanlig vel vedligeholdt stand"?

6.1.

Hvis vedligeholdelsesstanden er så ringe, at den må anses for at være mangelfuld, kan huslejenævnet pålægge udførelse af de nødvendige vedligeholdelsesarbejder efter forslagets § 19, stk. 3, hvorefter lejemålets vedligeholdelsestilstand ved indflytning vil være fastlagt til et sædvanligt og hensigtsmæssigt niveau ved lejemålets indgåelse, som dermed også automatisk kan lægges til grund som udgangspunkt efter den efterfølgende fraflytningsrapport!

6.2.

Såfremt ministeren ikke har til hensigt at præcisere lovforslagets § 9, stk. 2, og § 19, stk. 3, yderligere, i forhold til den gældende reklamationsregel i lejelovens § 14, anmodes ministeren om at oplyse, om denne ikke er enig i, at der er behov for at præcisere indholdet af lejelovens § 14 yderligere, således

at reklamationen over de mangler, der er forudsat i § 14, omhandler uenighed om indhold af fraflytningsrapporten eller ej, eller om manglerne i § 14 fremover alene skal forstås som andre fysiske og faktiske mangler, der alene relaterer sig til udlejers misligholdelse af aftalevilkåret eller af lejelovens regler?

Svar:

Ad. 6, 6.1 og 6.2.

Spørgsmålet bygger tilsyneladende på den misforståelse, at huslejenævnet med forslaget får kompetence til at tage stilling til indholdet af en indflytningsrapport, herunder de anvendte formuleringer i rapporten. Der henvises til svaret på spørgsmål 4, hvor det fremgår at nævnet med forslaget alene får kompetence til at behandle tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse. Huslejenævnet kan efter forslaget fx ikke tage stilling til en tvist om, hvorvidt et lejemål generelt er overtaget i velvedligeholdet stand som angivet i en indflytningsrapport. Nævnet kan derimod tage stilling til, om der er konkrete mangler ved indflytning, fx at gulvet er misligholdt. Der er ikke angivet frister for indbringelse af sådanne sager.

Lovforslaget omfatter ikke ændringer i den gældende § 14 i lejeloven. Lejeren vil derfor som hidtil skulle rejse krav om oprindelige mangler inden for 2 uger efter lejeforholdets begyndelse for at bevare sine beføjelser efter lejelovens kapitel III.

Der ses på den baggrund ikke at være grundlag for at præcisere forslaget yderligere på det punkt.

Spørgsmål 7:

I den situation hvor der opstår uenighed om indholdet af indflytningsrapporten, som udlejeren herefter ønsker indbragt for huslejenævnet til afgørelse, ønskes det oplyst, om udlejeren i den situation kan påbyde lejeren at undlade at foretage maleristsandsættelse ved indflytning og afvente udførelsen heraf, indtil huslejenævnet har truffet afgørelse i sagen, således at beviset ikke bortskaffes?

Svar:

Med hensyn til huslejenævnets muligheder for at tage stilling til indholdet af indflytningsrapporten henvises til svaret på spørgsmål 6. Hvorvidt udlejeren i den situation kan påbyde lejeren ikke at foretage istandsættelse, afhænger af parternes aftale.

Hvis der opstår en tvist om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, kan udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet og samtidig bede lejeren om ikke at istandsætte lejemålet, før nævnet har besigtiget det lejede. Istandsætter lejeren i den situation det lejede, kan det efter omstændighederne komme lejeren til skade bevismæssigt.

Generelt ad spørgsmål 8 – 12 om nettoprisindeksregulering og trappeleje

De spørgsmål, der stilles i brev af 13. november 2014 fra Advokaterne i Jyllandsgården A/S, er stillet på baggrund af det udkast til lovforslag, som blev sendt i høring den 16. september 2014.

Da lovforslaget efterfølgende er ændret på flere punkter, som berører de spørgsmål, som er stillet som spørgsmål 8 – 12, er nogle af disse spørgsmål ikke længere relevante.

Spørgsmål 8:

Vedrørende trappelejeklausuler hvor lejemålet er gennemgribende forbedret efter BRL § 5, stk. 2.

I udkast til lovforslaget punkt 2.7.2.1 er det anført, at "det vurderes at trappelejeklausuler i praksis kun anvendes i ganske begrænset omfang".

Ministeren bedes oplyse, hvad grundlaget er for denne vurdering, idet der efter oplysninger fra Danske Udlejere og de hertil knyttede lokale grundejerforeninger næsten undtagelsesfrit er aftalt regulering af lejen med trappeleje i de jyske og de fynske områder?

Svar:

Der er ikke i det lovforslag, der blev fremsat den 17. december 2014, henvist til omfanget af anvendelsen af trappeleje. Danske Udlejere har i øvrigt til ministeriet oplyst, at man ikke er i besiddelse af en statistik over omfanget..

Spørgsmål 9:

9.1.

Det ønskes oplyst om det er bevidst tilsigtet med lovforslaget, at netop de lejemål der er omfattet af BRL § 5, stk. 2, ved gennemførelse af lovforslaget, bliver de ringest stillede lejemål i Danmark med hensyn til mulighederne for regulering af lejens størrelse?

9.2.

Da de lejemål, der er omfattet af BRL § 5, stk. 2, som betingelse for at være omfattet af aftalefriheden om lejefastsættelse til det lejedes værdi og dermed samtidig være undtaget for den praktiske hovedregel om omkostningsbestemt leje, netop kvalitetsmæssigt kan sammenlignes med de lejemål der er omfattet af LL § 53 med hensyn til kvaliteten af moderniseringsgrad og faciliteter, ønskes det oplyst, hvorfor kun § 5, stk. 2 lejemålene som den eneste ikke har beholdt eller fået tildelt en reguleringsmulighed i form af nettoprisindeksering?

Svar:

I lovforslaget er muligheden for at aftale trappeleje erstattet af mulighed for at aftale regulering efter nettoprisindeks, jf. lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt. Der er således opretholdt mulighed for at aftale regulering af lejen efter samme principper, som de lejemål, hvor lejen er fri.

Spørgsmål 10:

Pristalsregulering i lejemål omfattet af BRL § 5 - forslaget BRL 9 a.

10.1.

Det ønskes oplyst, om den reduktion, der skal foretages af de udgifter der indgår i den omkostningsbestemte leje efter BRL § 8, stk. 1, udover reduktionen fra skatter og afgifter, også omfatter fradrag for udgifterne til renovation og dette opkræves sammen med ejendomsskatten?

10.2.

Det ønskes oplyst om begrænsningen af de poster der indgår i pristalsreguleringen også omfatter de sædvanlige årlige reguleringer af huslejenævnets normal for vicevært og ejendomsadministration?

10.3.

Det fremgår af lovforslaget til ny BRL § 9 a, at ved regulering efter nettoprisindeks "omfatter beslutning herom alle lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat efter lovens § 5". Betyder dette, at en udlejers valg om at anvende pristals- reguleringen af de omkostningsbestemte lejemål vil medføre, at udlejeren er tvunget til samtidig at gennemføre en tilsvarende regulering af de lejemål, der er gennemgribende moderniseret og lejet ud til det lejedes værdi.

Hvorfor er der ikke gjort forskel på reguleringsmuligheden for lejemål, der er omkostningsbestemte, og lejemål, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi?

Det ønskes på baggrund heraf oplyst, om ikke netop intentionen bag indførelsen af BRL § 5, stk. 2, i 1996 om at undtage disse lejemål fra omkostningsbestemt leje nødvendigvis må føre til, at lejemål der er omfattet af BRL § 5, stk. 2, enten bør bevare muligheden for trappelejestigninger eller som erstatning herfor have samme mulighed for pristalsreguleringen, som er gældende for de øvrige lejemål, omfattet af lejelovens § 53, eller om der som alternativ bør indføres en mulighed for at varsle lejestigning til det lejedes værdi efter LL § 47?

Svar:

Ad 10.1.

Ved anvendelse af boligreguleringslovens § 9 a er der ikke tilsigtet ændringer i afgrænsningen mellem udgifter, der i dag reguleres efter reglerne om skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50 og 51, og de udgifter, der reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Hvis udgiften til renovation opkræves sammen med ejendomsskatten, vil stigninger i udgiften i samme omfang derfor som hidtil kunne udlignes gennem en lejeforhøjelse efter lejelovens §§ 50 og 51.

Ad 10.2.

For at forenkle fremgangsmåden ved huslejereguleringer er det i lovforslagets § 2, nr. 8, foreslået, at udlejer får mulighed for at beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Udlejer kan selv vælge, om lejen skal reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt husleje eller efter nettoprisindeks.

Vælger udlejer at regulere lejen efter nettoprisindeks, kan dette ske for en del af lejen, herunder de driftsudgifter, som omfatter udgifter til vicevært og administration. Nettoprisindeksreguleringen sker i forhold til disse beløb på grundlag af de udgifter til eksempelvis vicevært og administration, som de rent faktisk kan opgøres til ved 2 års-periodens start. I 2 års-perioden kan beløbene ikke samtidig reguleres efter andre principper.

Ad 10.3.

Det fremgår af det foreslåede § 9 a, stk. 1, 4. pkt., i boligreguleringsloven, jf. lovforslagets § 2, nr. 8, at der uanset udlejerens beslutning om at regulere lejen efter 9 a fortsat består mulighed for, at udlejer kan regulere lejen i lejemål, omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter lejelovens § 53, stk. 2, hvilket indebærer, at der for § 5, stk. 2, lejemål vil kunne aftales en regulering efter nettoprisindeks af den fulde leje – også inden for den i § 9 a nævnte 2 års-periode.

Spørgsmål 11:

Vil ministeren overveje, såfremt ovennævnte reguleringsmulighed ikke indføres, at lade regulering efter trappelejeprincippet fortsætte alene for lejemål omfattet af BRL § 5, stk. 2, eventuelt med den præcisering, at en aftalt trappelejeregulering skal præciseres at omfatte samtlige fremtidige stigninger i trappelejeperioden (skatter og afgifter, hensættelser efter BRL § 18 og 18 b, og LL § 22) og udbredelsen af trappelejeaftalerne også set fra lejers side har været en udbredt og positiv modtaget reguleringsmulighed, som følge af at lejens udvikling typisk for en 10-årig periode har været en på forhånd kendt stigning og dermed en optimal gennemsigtighed af lejens fremtidige udvikling?

Svar:

Da der i det fremsatte lovforslag er åbnet mulighed for, at § 5, stk. 2, lejemål uanset udlejerens beslutning om at regulere lejen efter boligreguleringslovens § 9 a fortsat kan reguleres efter lejelovens § 53, stk. 2, forekommer spørgsmålet ikke relevant.

Spørgsmål 12:

Det fremgår af forslaget § 1, nr. 33 - 35, sammenholdt med § 2, nr. 18, om LL

§ 53 og BRL § 15 a, at den hidtidige mulighed for aftale om trappeleje afskaffes og kun for lejemål med fri lejeafsettelse erstattes af muligheden for regulering efter nettoprisindekset

I uregulerede områder kan den aftalte leje i både store ejendomme og småhusejendomme og for umoderniserede og gennemgribende moderniserede lejemål reguleres for stigninger i skatter og afgifter efter §§ 50 - 51 og dels kræves reguleret til det lejedes værdi hvert andet år efter lejelovens § 47.

I regulerede områder foreslås muligheden for trappeleje afskaffet med virkning fra 1/1 2015, både for gennemgribende forbedrede lejemål efter BRL § 5, stk. 2, og for småhusejendomme efter BRL § 29 c, uanset at lejen for disse lejemål også kan fastsættes ved aftale, alene begrænset af reglerne om det lejedes værdi. Det fremgår ikke af ikrafttrædelsesreglerne til lovforslaget, at forbuddet mod at aftale trappeleje-forhøjelser fra lovens ikrafttrædelse alene gælder nye lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, således at lovændringen ikke får tilbagevirkende kraft ved indgriben i eksisterende aftalte reguleringer af lejen, da et sådant indgreb efter danske udlejerers opfattelse vil have karakter af ekspropriation?

Svar:

Som det fremgår af besvarelsen af bl.a. spørgsmålene 10.3 og 11, kan lejemål omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også fremover reguleres efter lejelovens § 53, stk. 2.

Det fremgår af lovforslagets § 5, stk. 6, at muligheden for at aftale, at lejen reguleres efter nettoprisindeks efter lejelovens § 53, stk. 2, alene skal gælde for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Dette indebærer, at allerede indgåede gyldige aftaler om trappelejeregulering fortsætter uændret også efter lovens ikrafttræden.

Spørgsmål 13:

13.1.

I § 2, nr. 36 forslås det, at udlejeren skal betale et beløb på kr. 2.080,00 i huslejenævnet, hvis udlejeren taber sagen i nævnet. Det ønskes oplyst, om der findes statistisk dokumentation for, at udlejeren taber flere sager for huslejenævnet end lejerne, og herunder i hvilket omfang udlejerne efterfølgende får medhold i deres krav efter indbringelse for boligretten af huslejenævnets afgørelse? Således som lovforslaget er formuleret uden en tilsvarende pligt for lejere til at betale omkostninger til nævnet ved tab af sagen, bærer forslaget klart præg af at indføre en sanktion alene overfor udlejerne svarende til samme pønaleffekt??? som formålet med bøder. Er dette tilsigtet?

13.2.

Det ønskes derfor specielt uddybet, hvorfor kun den ene af parterne i huslejenævns-sager skal kunne straffes med krav om betaling af sagsomkostninger?

13.3.

Hvorfor skal lejere, som belaster nævnets sagsbehandling med urimelige sager, som de taber, ikke tilsvarende bidrage til omkostningerne ved huslejenævnets drift?

13.4.

Skal huslejenævnene tilbagebetale sagsomkostningerne, når sagen indbringes for boligretten, hvis udlejeren får hel eller delvis medhold ved domstolene?

Svar:

Ad. 13.1, 13. 2, og 13.3.

I 2012 blev husleje- og beboerklagenævnene pålagt at indberette oplysninger om samtlige sager, nævnene behandler. Indberetningen sker via hjemmesiden huslejenaevn.dk. Registeret indeholder oplysninger om nævnenes afgørelser, herunder om sagernes fordeling på sagstyper, sagsbehandlingstider og sagernes udfald. Ministeriet har udarbejdet en statistisk opgørelse af huslejenævnenes indberetninger af afgørelserne i 2013. Opgørelsen viser, at lejerne får fuldt medhold i knap halvdelen af sagerne i huslejenævnene, mens udlejerne får fuldt medhold i godt en tredjedel af sagerne. I de resterende sager er der delt medhold. Opgørelsen blev offentliggjort i ministeriets pressemeddelelse af 9. juni 2014.

Forslaget om betaling af gebyr, når udlejer taber en sag i huslejenævnet, er en udmøntning af forligsteksten. Det fremgår heraf, at den udgift, som forslaget om billigere adgang til forhåndsgodkendelse for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger medfører, bl.a. skal udlignes ved i lighed med andre klagenævn at indføre medfinansiering af sagsbehandlingen ved huslejenævnet for udlejere, der taber en sag. Den ny betaling for tabte sager fastsættes således efter samme principper, som gælder for sager i f.eks. Forbrugerklagenævnet og en række andre klage- og ankenævn.

Ad. 13. 4

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen i forslagets § 2, nr. 34, at hvis en sag indbringes for domstolene, har domstolsafgørelsen ikke betydning for huslejenævnsgebyret. Gebyret vil således ikke blive tilbagebetalt uanset boligrettens afgørelse.

Spørgsmål 14:

§ 1, nr. 55 - 56 og 58, fraflytningsrapport.

I lighed med reglerne om indflytningsrapport forekommer det tungt og usmidigt, at fraflytningsrapport skal udleveres på print til lejeren, hvis lejeren møder op til flyttesynet, men ellers kan fraflytningsrapporten godt fremsendes til lejeren på e-mail. Såfremt udlejer har sikret sig kvittering for, at lejer har modtaget rapporten indenfor 14 dage fra flyttesynet, bør det være overflødig at indføre regler om i hvilken form rapporten skal udleveres.

Henset til at formålet med lovforslaget ifølge overskriften til lovforslaget netop skulle være "forenkling og modernisering", opfordres ministeren til at overveje en tidssvarende og forenklet registrering af forholdene, såvel ved indflytnings- som ved udflytningssyn, fremfor en tung bureaukratisk model med formkrav og fælder.

14.1.

Det ønskes oplyst, om ministeren også vil overveje, såvel en moderniseret udgave af lejekontraktformularen, som formularer til ind- og udflytningssyn?

14.2.

Såfremt ministeren ikke vil overveje ændring af det formulerede forslag, men således at fremsendelse af fraflytningsrapport på print til lejereren skal ske, således at denne modtages inden 14 dage, hvilket erfaringsmæssigt er en kort frist, opfordres ministeren til at overveje forlængelse af den gældende 2 ugers frist i LL § 98, stk. 2, til 4 uger, svarende til den tilsvarende frist i erhvervslejeloven.

Svar:

Ad. 14.

Med hensyn til kravet om at lejeren skal have udleveret fraflytningsrapporten ved synet, henvises der til svaret på spørgsmål 2.

Ad. 14.1.

Som det fremgår af høringsnotatet, der er sendt til By- og Boligudvalget den 19. december 2014, er det i overensstemmelse med organisationernes enighedsliste hensigten, at der hurtigst muligt efter vedtagelsen af lovændringerne skal foretages en revision af typeformular A, 8. udgave, der er autoriseret af By- og Boligministeriet den 3. september 2001 til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder og værelser i private udlejningsejendomme. Det fremgår endvidere, at det ikke er hensigtsmæssigt at indføre autoriserede blanketter for ind- og fraflytningsrapport med den virkning, at den nuværende metodefrihed begrænses, og at eksisterende velafprøvede skemaer, herunder skemaer udarbejdet af Ejendomsforeningen Danmark, ikke længere kan anvendes.

Ad. 14.2.

Der er ikke planer om at ændre den foreslåede frist for udlejer til at fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning.

Som det fremgår af høringsnotatet indebærer lovforslaget, at udlejere skal fremsætte krav om istandsættelse på flyttesynet, hvis lejeren møder op på synet. Møder lejeren ikke op på synet, eller vil lejeren ikke modtage rapporten på synet, skal udlejer fremsætte krav om istandsættelse overfor lejeren senest 2 uger efter synet ved at fremsende flyttesynsrapporten til lejeren. Da udlejer nu får

op til 4 uger til at fremsætte krav om istandsættelse regnet fra det tidspunkt, hvor udlejeren er blevet bekendt med lejerens fraflytning, er der ikke grundlag for at kunne fravige fristen ved aftale. Enkeltudlejere og værelsesudlejere, der ikke er omfattet af kravene i det foreslåede § 98, stk. 3, om flyttesyn, skal som hidtil fremsætte krav om istandsættelse inden 2 uger fra lejemålets fraflytning, medmindre fristen er forlænget ved aftale. Det gælder uanset, om de frivilligt afholder flyttesyn efter reglerne i det foreslåede § 98, stk. 3.

Spørgsmål 15:

Ad § 2, nr. 6, 20 og 21- obligatoriske vedligeholdelsesplaner.

Det er i både lejers og udlejers interesse, at der løbende er et overblik over, hvornår der skal foretages vedligeholdelse af den enkelte ejendom, således at udlejer kan sikre, at den fornødne kapital er til rådighed herfor.

Det forekommer imidlertid både uhensigtsmæssigt og urimeligt, at forslaget lægger op til, at en fodfejl hos udlejer kan medføre, at der skæres kr. 120,00 - kr. 170,00 pr. m² af de indtægter, der skal muliggøre vedligeholdelsen. Da det er beboeren, der skal starte en sag herom, vil det endvidere ikke medvirke til at fremme samarbejdet mellem parterne.

Udne 10 års vedligeholdelsesplaner vil både være bekostelig og tidskrævende at udarbejde, hvis de skal være af en vis kvalitet, og det må derfor antages, at forslaget vil medføre lejeforhøjelser som følge af at der formentlig skal indhentes løbende ekstern bistand til udarbejdelse og vedligeholdelse af planerne.

Det bør derfor overvejes om ikke det vil være tilstrækkeligt, at vedligeholde planerne hvert andet år, således at omkostningsniveauet og det administrative besvær nedbringes?

15.1.

Det forekommer uhensigtsmæssigt, at der ved vurderingen af hvilke ejendomme, der er omfattet af reglerne, skal ses på ejendommens forhold pr. 1. januar 1995. Der bør i forbindelse med en forenkling og modernisering af lejelovgivningen gøres op med de alt for mange forskellige regler for ikrafttrædelsesdatoer, som kun ganske få kan manøvrere sikkert indenfor rammerne af.

15.2.

Er det overvejet, om huslejenævnet i deres nuværende form har tilstrækkelig kompetence til at tage stilling til indholdet af vedligeholdelsesplaner? Det bør overvejes om det ikke er et grundlovsstridigt indgreb i den private ejendomsret, at en ejer af en fast ejendom ikke selv har råderet over ejendommen, så længe der ikke er tale om mangler, der bevirker, at det er uforsvarligt at bebo ejendommen. Bestemmelsen må antages at medføre mange overflødige retssager om huslejenævnets pålæg af vedligeholdelsesarbejderne.

Sanktionen ved manglende vedligeholdelsesplan synes ikke at stå mål med en undskyldelig overtrædelse af reglerne, hvorfor en gennemgribende justering af forslaget bør overvejes, også i forenklingens og moderniseringens navn?

Svar:

Det bemærkes, at Udlejerforeningen Aarhus i spørgsmålet indledningsvist udtrykker, at det har en positiv effekt, at der indføres regler om vedligeholdelsesplaner i private udlejningsejendomme. Udlejerforeningen finder det imidlertid ikke hensigtsmæssigt, at opkrævning af beløb til afsætning til vedligeholdelse gøres betinget af tilstedeværelsen af en vedligeholdelsesplan.

Sammenkædning af eksistensen af en vedligeholdelsesplan og lejerens betaling for vedligeholdelse er udtryk for, at der som element i lejerens betaling indgår betaling for, at der udarbejdes en vedligeholdelsesplan. I det lys forekommer det naturligt, at lejereren kan standse sin ydelse, hvis ikke udlejereren leverer sin modydelse. Sanktionen indtræder først, når udlejereren sidder lejernes krav overhørigt. Det kan derfor ikke betragtes som en undskyldelig fejl (fodfejl), hvis udlejereren ikke overholder forpligtelsen til at udarbejde en vedligeholdelsesplan.

Det er i lovforslaget forudsat, at udlejereren gør lejerne bekendt med vedligeholdelsesplanen, og det er forventningen, at udlejereren efterkommer lejerens ønske herom som et led i samarbejdet imellem parterne. Sker dette imidlertid ikke, vil lejereren kunne indbringe sagen for huslejenævnet, hvor udlejereren vil skulle dokumentere, at der er udarbejdet en plan.

Det er hensigten at udforme ordningen med en passende fleksibilitet, som gør det muligt at implementere vedligeholdelsesplaner i alle typer udlejningsejendomme, hvor de ikke allerede er iværksat

Generelt må det lægges til grund, at ejendomsdrift, som lever op til tidssvarende standarder, omfatter vedligeholdelsesplanlægning, der sikrer, at vedligeholdelsesmangler håndteres på et tidligt tidspunkt, inden der bliver tale om omfattende skader på ejendommen, som bliver uforholdsmæssigt omkostningstunge at afhjælpe. I praksis indgår det derfor også som et helt naturligt element i ejendomsadministration at gøre brug af vedligeholdelsesplaner, da det har en gunstig virkning på ejendommens økonomi.

Ad 15.1.

Det indgår ikke i lovforslaget at ændre på den nævnte afgrænsning af småejendomme, men ministeriet har noteret sig, at Udlejerforeningen Aarhus foreslår, at sådanne tidsmæssige afgrænsninger ophæves. Det kan i øvrigt oplyses, at den nævnte regel blev indført på baggrund af forhandlinger imellem Ejendomsforeningen Danmark og Jyske Grundejere (nu Danske Udlejere) på den ene side og Lejernes LO på den anden side i 1994.

Ad 15.2.

Det er hensigten, at huslejenævnet i tilfælde af en indsigelse om, at udlejeren ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan, skal tage stilling til, om der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan i henhold til de regler, som det er hensigten at fastsætte i en bekendtgørelse. Det er ministeriets opfattelse, at huslejenævnene besidder de fornødne kompetencer til at foretage en sådan vurdering. Det kan i øvrigt oplyses, at Justitsministeriet påser, om lovforslag rejser grundlovsmæssige problemstillinger, hvilket ikke har været tilfældet i relation til dette lovforslag.

For så vidt angår sanktionen for udlejers manglende overholdelse af kravet om at udarbejde vedligeholdelsesplaner, skal det understreges, at udlejeren har mulighed for at begrænse virkningen, da det først er fra lejernes indbringelse af sag for huslejenævnet, at udlejeren ikke lovligt kan opkræve afsætningsbeløb til vedligeholdelse.