



Preben Kjær Pedersen  
TLK Ejendomsadministration  
Balticagade 15, 1. sal  
8000 Århus C  
preben@tlk.dk

MINISTEREN

Dato: 9. februar 2015  
Dok. Id: 574846

Kære Preben Kjær Pedersen

Tak for din mail af 1. februar 2015, hvor du protesterer mod dele af lovforslaget om forenkling og modernisering af lejelovgivningen (L 97), herunder forslagene om henholdsvis 1) obligatorisk indflytningssyn, 2) normal istandsættelse, 3) rullende vedligeholdelsesplaner og 4) forbud mod aftalte trappelejestigninger.

I det følgende har jeg kommenteret de enkelte punkter i din henvendelse, idet jeg har anvendt din nummerering.

#### **Ad. 1. Obligatorisk indflytningssyn**

Du skriver bl.a., at forslaget om obligatorisk indflytningssyn virker gammeldags og besværligt, især hvis udlejeren løbende skal håndtere mange flytninger. Du henviser til, at lejerne i dag blot tager billeder ved indflytning og sender billederne elektronisk til udlejer, og at den nuværende ordning giver den fornødne fleksibilitet for både lejer og udlejer.

Alle er vist enige om, at det er vigtigt at få fastlagt og dokumenteret lejemålets stand, så parterne kan afstemme forventningerne til istandsættelsen ved fraflytning. Ejendomsforeningen Danmark anbefaler bl.a., at udlejeren får fastlagt lejemålets stand ved indflytning gennem en indflytningsrapport.

Indflytningssyn giver parterne mulighed for en dialog omkring standen ved indflytning. Det kan forhindre en række misforståelser om lejemålets stand og medvirke til at nedbringe de mange konflikter ved fraflytning.

Forslaget svarer til den velfungerende ordning på det almene område, hvor der i årevis har været afholdt indflytningssyn. De store almene udlejere håndterer mange indflytningssyn hver måned. Det må antages, at det også er muligt for de private udlejere. Forslaget giver efter min opfattelse parterne de nødvendige muligheder for at tilrettelægge en fornuftig proces omkring indflytningssyn.

#### **Ad. 2. Normal istandsættelse**

Du foreslår, at den nuværende mulighed for at aftale nyistandsættelse fastholdes, da ordningen er let forståelig i modsætning til forslaget om normal istandsættelse, der vil medføre en masse bøvl, omkostninger og øget bureaukrati. Du påpeger samtidig, at der i lovforslaget ikke er taget højde for de boligstøttemæssige konsekvenser og forudser således, at forslaget om normal istandsættelse indebærer, at udlejerne i større grad vil vælge en ordning med indvendig vedligeholdelseskonto med den konsekvens, at huslejerne og dermed udgifterne til boligstøtte stiger.

Det kommer ikke bag på mig, at du som ejendomsadministrator vil beholde den nuværende ordning med aftalt nyistandsættelse. Ordningen har jo den fordel for udlejeren, at den er nem at administrere. Der skal nemlig altid foretages nyistandsættelse – uanset hvilken stand boligen er i ved fraflytning.

For lejerne indebærer ordningen imidlertid, at lejeren i det store hele har pligt til en fuldstændig istandsættelse, uanset hvor godt lejeren har passet på lejemålet, eller hvor kort tid lejeren har boet der. Det er ikke hensigtsmæssigt. Med forslaget sikrer vi lejerne mod store, helt urimelige istandsættelsesudgifter, idet der fremover kun skal istandsættes efter en konkret vurdering af behovet for istandsættelse. Vurdering vil ikke adskille sig fra den vurdering, huslejenævnene og parterne allerede foretager i dag, hvor der ikke er aftalt pligt til nyistandsættelse.

Har lejeren pligten til indvendig vedligeholdelse forhøjes lejen ved beregningen af boligstøtte. Sådan er det allerede i dag. Forslaget har derfor ikke boligstøttømæssige konsekvenser.

### **Ad. 3. Rullende vedligeholdelsesplaner**

Efter din opfattelse er det godt med vedligeholdelsesplaner. Du mener dog, at 10-årige rullende planer er alt for omfangsrigt, og at manglende overholdelse af reglerne er forbundet med urimelige sanktioner, hvilket vil skabe flere konflikter mellem parterne. Du spørger i den forbindelse, om det fx er nok, at udlejeren udarbejder planerne ved køkkenbordet.

Jeg er glad for, at du anerkender behovet for, at der udarbejdes en vedligeholdelsesplan. Professionelle udlejere planlægger jo allerede i dag vedligeholdelsen af ejendommen som led i den almindelig og forsvarlig drift. Ejeren er jo ikke interesseret i, at ejendommen nedbrydes og værdien forringes som følge af manglende vedligeholdelse.

Med forslaget sikres lejerne i højere grad, at den løbende vedligeholdelse af ejendommen, som lejerne har krav på og betaler for gennem lejen, kommer i faste rammer og gennemføres, når det er nødvendigt. Herved reduceres risikoen for, at manglende vedligeholdelse udvikler sig til større skader på ejendommen til gene for lejerne og til skade for en hensigtsmæssig ressourceanvendelse.

Det er min opfattelse, at vi får den mest hensigtsmæssige vedligeholdelse af de store ejendomme i regulerede kommuner gennem rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner. Derfor skal vi også sikre, at planerne rent faktisk laves. Udlejerens manglende udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner sanktioneres derfor ved at gøre udarbejdelsen til en betingelse for, at udlejeren kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. For så vidt angår sanktionen, 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.

Det fremgår af lovforslaget, at det ikke er hensigten at fastsætte formkrav, men alene krav til, hvad planen som minimum skal indeholde. Der er ikke lagt op til omfattende vedligeholdelsesplaner. Udlejerne kan indenfor rammerne selv bestemme omfanget af planerne, herunder om udlejerne fx ønsker at anvende sagkyndig bistand. Det vil være en naturlig del af udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan, at der foretages en bygningsgennemgang, så planen ikke alene udarbejdes ved køkkenbordet.

Ministeriet vil i forlængelse af lovforslagets vedtagelse udarbejde vejledningsmateriale vedrørende de dele af forslaget, hvor der vurderes at være behov herfor, fx i forhold til vedligeholdelsesplaner.

#### **Ad. 4. Forbud mod aftalte trappelestigninger**

Du anfører bl.a., at der i dag ikke kan peges på nogen uklarheder i trappelestigningsklausulens gyldighedsbetingelser, og at hverken lejereren eller udlejereren kan vide, hvad den fremtidige leje vil stige til, hvis lejen stiger med nettoprisindekset.

Ministeriets opfattelse af, at der i retspraksis er uklarhed om de nærmere gyldighedsbetingelser ved anvendelse af trappeleje, baserer sig bl.a. på beskrivelser af emnet i forskellige dele af litteraturen på området, samt retspraksis.

Det er muligt, at der er fuld klarhed over en konkret huslejes udvikling, når den følger en aftalt trappeleje. En regulering af lejen efter en trappelestigningsklausul giver imidlertid ingen sikkerhed for, at lejen rent faktisk udvikler sig i takt med den almindelige prisudvikling i samfundet.

Det er min opfattelse, at der med indførelse af mulighed for at nettoprisindeksregulere huslejer følger en sikring af, at værdien af en konkret husleje fastholdes. Der er endvidere tale om et nemt og overskueligt reguleringsprincip.

Med venlig hilsen



Carsten Hansen