



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 Århus C
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • CVR-nr. 25 90 89 02
E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)
Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)
Advokat Helge Find Rasmussen (L)

By- og Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

Den:
3. februar 2015

J.nr.:
108641

Sekr.:
Heidi Mau
Dir. tlf. 87 41 56 04
hm@kapas.dk

Vedr.: Lovforslag L 97, "forenkling og modernisering af lejelovgivningen"

På vegne UDLEJERFORENINGEN AARHUS, Fredensgade 30, 8000 Aarhus C, fremsender jeg hermed supplerende spørgsmål i anledning af lovforslag nr. 97, efter at UDLEJERFORENINGEN AARHUS har modtaget Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters notatsvar af 23. januar 2015.

Spørgsmål 1:

Tvister mellem lejere og udlejer om uoverensstemmelser om indholdet i indflytningsrapporten, der ikke kan indbringes for og afgøres af huslejenævnet!

Det fremgår af Ministeriets svar af 23. januar 2015 på de af foreningen tidligere fremsendte spørgsmål, ad spørgsmål 3, 4 og 6, at huslejenævnet efter forslaget ikke kan tage stilling til tvister om indholdet af indflytningsrapporter.

Dette forekommer ulogisk, idet huslejenævnet efter nr. 61, samt lejelovens § 106, nr. 11, får ret og pligt til at afgøre "tvister om hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse".

Ved formuleringen af dette spørgsmål er foreningen helt bevidst om, at der i den juridiske terminologi er afgørende forskel på "mangler" efter lejelovens § 14, og på "vedligeholdelsesstanden" af lejemålet ved lejerens indflytning.

Imidlertid vil den manglende oplysning om og præcisering af hvad en indflytningsrapport skal indeholde, typisk medføre, at en tvist opstår mellem lejer og udlejer i en situation, hvor udlejeren beskriver, eller ved afkrydsning registrerer, at lejemålet er "vel vedligeholdt", mens lejerens opfattelse, at lejemålet er i ringere stand end vel vedligeholdt, og derfor ud fra en lægmands vurdering forståeligt nok betegner tilstanden som mangelfuld i forhold til udlejers klassifikation/beskrivelse.

Som følge heraf vil lejereren efter modtagelse af indflytningsrapporten typisk besvare denne med, at lejereren ikke er enig, idet lejemålet er mangelfuldt i forhold til betegnelsen "vel vedligeholdt".

Alene denne misforståelse vil være en tvist, som en af parterne begge ønsker indbragt for huslejenævnet til afgørelse, hvor lejerens indbringelse er begrundet med, at lejemålet er mangelfuldt og ønsker huslejenævnets afgørelse heraf i forhold til udlejers registrering i indflytningsrapporten. På baggrund heraf ønskes det oplyst, om det fortsat er Ministeriets opfattelse, at det fremgår tilstrækkeligt klart af lovforslaget, at der ikke er hjemmel til at indbringe uenighed om indflytningsrapporten for huslejenævnet?

Fastholdes dette, foreslås det, at dette præciseres, så det er meget klart for parterne, enten i § 9, stk. 2, eller i § 106, nr. 11, eller begge steder.

Spørgsmål 2:

Omfanget af "normal istandsættelse".

Da omfanget af normal istandsættelse er beskrevet i fraflytningsrapporten, må det være en forudsætning for udmålingen heraf, at denne tager udgangspunkt i lejemålets tilstand ved indflytningen.

Når det som anført ovenfor lægges til grund, at eventuel uenighed om lejemålets tilstand ved indflytning ikke kan afgøres af huslejenævnet, og når der ikke kan ske egentlig bevisførelse ved huslejenævnet, ønskes det uddybet, hvorledes det ved lovforslaget er forudsat, at en udlejer skal kunne dokumentere, og at huslejenævnet skal kunne afgøre om den lejer, der har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, løbende har opfyldt denne fra lejemålets start, når der er uenighed om lejemålets tilstand ved lejemålets påbegyndelse, og dette ikke har kunnet afgøres?

Spørgsmål 3:

Vejledende eksempel på fraflytningsrapport.

Det fremgår af bemærkningerne til nr. 54, at Ministeriet vil udarbejde et eksempel på udformning af en fraflytningsrapport.

Imidlertid er det Ministeriets udgangspunkt, at tvister om indholdet af indflytningsrapporter ikke kan indbringes til afgørelse for huslejenævnet, hvorfor der er betydeligt større behov for, at der udarbejdes et eksempel på en indflytningsrapport, - og ikke nødvendigvis nogen formular, - således at det står både lejere og udlejere klart hvilken beskrivelsesform og specificationsgrad, som er forudsat ved indførelsen af kravet om indflytningsrapporter.

Skal det være de subjektive betegnelser, som

”vel vedligeholdt,
fremtræder som nymalet,
i god stand,
i sædvanlig god stand,
som det er og forefindes”,

eller lignende, hvilket jo naturligt kan forstås og fortolkes forskelligt af hhv. lejere og udlejer?

Skal vedligeholdelsesgraden anføres væg for væg, rum for rum, eller på hvilken måde er beskrivelsen af vedligeholdelsestilstanden forudsat?

Skal det heri præciseres, at indflytningsrapporten ikke indeholder eller samtidig udgør den mangelliste, som er omtalt i lejelovens § 14, og herunder forskellen på vedligeholdelsesstand og på mangler?

Det er foreningens opfattelse, at det er betydeligt mere påkrævet med et eksempel på en indflytningsrapport, end på en fraflytningsrapport, idet en sådan forefindes i mange forskellige typer, og har været anvendt i mange år ved flyttesyn, men at der omvendt er et betydeligt større behov for, at der udarbejdes et eksempel på en indflytningsrapport.

Spørgsmål 3.1:

Da det fremgår af ovennævnte svar, at der lægges afgørende vægt på at lejeren deltager aktivt i indflytningssyn og dermed i formulering af indflytningsrapporten, opfordres ministeren til at overveje om ikke netop dette formål bedst kan opnås, enten ved at integrere indflytningsrapporten som enten en del af den autoriserede nye lejekontrakt, eller som et autoriseret bilag hertil, hvorved der dels vil opnås en større ensartethed i beskrivelserne og dels en større trykthed for parterne ved udfyldelsen heraf?

Spørgsmål 4:

Udlejers betaling af kr. 2.080,00 i gebyr til huslejenævnet.

I Ministeriets besvarelse af ovennævnte henvendelse, spørgsmål 13, er det anført, at ”gebyret vil således ikke blive tilbagebetalt, uanset boligrettens afgørelse.”

Dette forekommer umiddelbart uforståeligt i den situation, hvor boligretten ophæver huslejenævnets afgørelse, hvorefter sagen hjemvises til behandling ved huslejenævnet. I så fald må det være en konsekvens af at huslejenævnets afgørelse ophæves, at et eventuelt gebyr tilbagebetales?

Hvis boligretten i stedet for ophævelse og hjemvisning selv materielt ændrer huslejenævnets afgørelse, således at udlejer frifindes, enten fordi der ikke er nedlagt påstand om hjemvisning, eller fordi boligretten har fundet det mere hensigtsmæssigt selv at afgøre huslejenævnets afgørelse fremfor at hjemvise den, er resultatet af boligrettens afgørelse det samme som ophævelse, nemlig at huslejenævnets afgørelse hermed er annulleret.

Fastholdes det også i en sådan situation, at gebyret ikke tilbagebetales?

Vil det gøre nogen forskel om udlejeren selvstændigt nedlægger påstand under boligretssagen om gebyrets tilbagebetaling?

Med venlig hilsen



Erik Aagaard Poulsen