

Dato: 16. marts 2015

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 102 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).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Charlotte Dyremose (KF).**

Spørgsmål nr. 102:

Ministeren har i sit svar på spørgsmål 83 til L 97 forklaret, at en udlejer skal overholde fristen i lejelovens § 98, om at afholde flyttesyn inden for 2 uger efter udlejer er blevet bekendt med lejers fraflytning, også selv om udlejer ikke har adgang til et lejemål, f.eks. fordi lejer ikke har afleveret nøglerne til lejemålet, men hvor udlejer har konstateret, at lejeren er fraflyttet. Sidste afsnit i svaret lyder:

”Udlejer kan i den forbindelse komme i en situation, hvor han bliver nødt til at skaffe sig adgang til lejemålet og få låsene udskiftet.”

Ministeren bedes præcisere, hvordan svaret skal forstås:

- Betyder det, at udlejer er straffri efter straffelovens § 294 om selvtægt, hvis han skaffer sig adgang til et lejemål uden fogedens bistand, når han har konstateret, at lejer er fraflyttet, men ikke har nøglerne?
- Eller skal svaret forstås sådan, at fristen på de 2 uger for afholdelse af flyttesyn først løber fra det tidspunkt, hvor udlejer ved fogedens hjælp har skaffet sig adgang til lejemålet og skiftet låsene? Det skal hertil bemærkes, at fogedretternes sagsbehandlingstid ligger på 2-4 måneder, hvilket gør det umuligt at få fogedens hjælp til at skaffe sig adgang inden for 2 uger, efter udlejer er blevet bekendt med lejers fraflytning.
- Hvis udlejer ikke bliver straffri efter straffelovens § 294, men heller ikke må vente på fogedens bistand, bedes det oplyst, hvem der bærer risikoen for, om lejer de facto er fraflyttet. Hvis det er udlejer, der bærer risikoen, hvordan skal udlejer så forholde sig, hvis han – forståeligt nok – ikke ønsker selv at foretage den vurdering med risiko for at blive dømt efter straffelovens bestemmelser?

Svar:

Som nævnt i mit svar på spørgsmål 83, må udlejeren som udgangspunkt regne med, at lejeren ikke er fraflyttet, når lejeren ikke har afleveret nøglerne til lejemålet.

Som alt overvejende hovedregel vil udlejeren derfor først blive bekendt med, at lejeren er fraflyttet, når lejeren afleverer nøglerne til lejemålet.

Det kan dog ikke udelukkes, at udlejeren på anden måde kan blive bekendt med, at lejeren er fraflyttet. Udlejeren vil i den situation efter forslaget skulle indkalde lejeren og afholde fraflytningssyn senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at lejeren er fraflyttet. Efter forslaget skal udlejeren som udgangspunkt fremsætte krav om istandsættelse på synet.

Hvis udlejeren i den situation er forhindret i at afholde flyttesyn og fremsætte krav om istandsættelse indenfor den nævnte frist på 2 uger på grund af forhold, som lejeren må holdes ansvarlig for, fx som følge af manglende adgang til lejemålet, bortfalder udlejerens krav på istandsættelse ikke, fordi den nævnte frist ikke er overholdt.

Udlejeren kan i forlængelse heraf komme i en situation, hvor han bliver nødt til at skaffe sig adgang til lejemålet. Det siger sig selv, at udlejeren i den forbindelse skal overholde de gældende regler herfor.

Reglerne om fraflytningssyn svarer til reglerne på det almene område, hvor fristen for at afholde flyttesyn efter mine oplysninger ikke har givet anledning til praktiske problemer.

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 fraflytningssyn.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen