



Folketingets Boligudvalg
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2
DK-1358 København K

John R. Frederiksen
Formand

Telefon 33 12 03 30
Telefax 33 12 62 75

Dato: 1. oktober 2004
Jour.nr.: 0-2-41-02
Ref.: LL/sj

Vedr.: Anmodning om foretræde for Boligudvalget

Ejendomsforeningen Danmark skal anmode Folketingets Boligudvalg om foretræde for Boligudvalget med henblik på at redegøre for:

1. At de eksisterende bestemmelser i lejeloven om lejers forpligtelser ved fraflytning af det lejede (undtagelsesvist) er meget klare
2. At redegøre for den sparsomme praksis ved huslejenævnene i Danmark, som er 1. instans, når boliglejer indbringer sag om en istandsættelsesforpligtelse
3. At omfanget af lejerens forpligtelse i det konkrete tilfælde altid fremgår af selve lejekontrakten mellem denne lejer og udlejer og
4. At der derfor samlet set ikke er behov for lovindgreb, men snarere tydeliggørelse af den autoriserede lejekontrakts vilkår om fraflytning

Ejendomsforeningen Danmark vil under et foretræde være repræsenteret ved foreningens formand, direktør John R. Frederiksen, foreningens næstformand, advokat Sven Westergaard, adm. direktør Rolf Norstrand og juridisk direktør Lars Langkjær, begge Ejendomsforeningen Danmark.

Uddybning af Ejendomsforeningen Danmarks synspunkter:

Ad 1: De eksisterende bestemmelser i lejeloven er meget klare

Lejers forpligtelser ved fraflytning er fastlagt i Lejelovens § 98, stk. 1, idet "det ikke kan pålægges lejer at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede". Bestemmelsen er *ufravigelig* og pålægger samtidig udlejer bevisbyrden for det lejedes tilstand ved indflytning. "Lejers vedligeholdelsespligt" er éntydigt fastlagt i loven (maling, hvidtning, tapetsering og gulvlakering).

Lejeloven indeholder desuden en stram bestemmelse om, at udlejer ikke kan gøre krav gældende i medfør af lejekontrakten, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningdagen (nøgleaflevering). Dette er en bestemmelse, der forstås meget restriktivt. Reglen betyder, at lejeren hurtigt får mulighed for at indrette sig økonomisk efter at være rykket ud af lejemålet. Den korte forældelses- eller passivitetsregel er udlejere ikke altid opmærksomme på og det er netop anledningen til, at nogle lejere må indbringe sag for huslejenævnet, jf. under pkt. 2.

Vi vil gøre en indsats for at informere vore medlemmer bedre herom.

Ad 2: Praksis ved huslejenævnene i Danmark, som er 1. instans når boliglejer indbringer sag om istandsættelsesforpligtelse

Huslejenævnene i København og på Frederiksberg modtog i 2003 i alt 173, respektive 34 klager fra lejere i forbindelse med flytteopgørelse.

I Københavns Kommune findes ca. 70.000 private lejemål. I Frederiksberg Kommune er antallet ca. 20.000. Der sker en årlig udskiftning på knap 10 % i sådanne lejligheder. Dette medfører, at der i hovedstaden er knapt 9.000 fraflytninger pr. år.

Det antal sager, der indbringes for huslejenævnene i hovedstaden udgør således *et par procent af samtlige flytteopgør*. For egentlige lejligheder er tallet lavere (se nedenfor om værelseudlejning). Sammenlignet med andre tilsvarende konfliktområder er sagsantallet nærmest forsvindende.

I huslejenævnene støder man stort set aldrig på sager mod professionelle udlejere eller administratorer. Udlejerparten er helt overvejende selvadministrerende ejer af 2-3 lejlighedsejendom eller udlejer et værelse i egen lejlighed til en studerende. Udlejer kender typisk ikke 2- ugers reglen og bliver derfor korrekt pålagt at betale det fulde depositum tilbage.

Ved en rundspørge hos huslejenævnene i Ålborg, Århus og Odense bekræftes hovedstadens erfaring, med tendens til forholdsvis færre klager i forhold til antal fraflytninger.

Ad 3: Lejerens forpligtelse ved fraflytning aftales næsten altid konkret gennem udfyldning af en autoriseret lejekontrakt.

Det er nyttigt at se på, hvorvidt standardkontrakten eventuelt kan tydeliggøres omkring lejerens forpligtelser. Udfyldning sker i dag ved afkrydsning. I "vejledning", som er en integreret del af den autoriserede lejekontrakt, fremgår lejerens alternative muligheder. Det kan nok gøres bedre. Ejendomsforeningen Danmark arbejder med dette i forbindelse med den forestående forenkling af lejeloven.

Ad 4: Der er ikke behov for et specifikt lovindgreb, men eventuelt for tydeliggørelse af selve standardkontraktens indhold.

Sagernes art, indhold og antal ved nævnene kan ikke støtte behov for et enkeltstående lovindgreb. Der er desuden næppe tvivl om, at lejerne gennemsnitlig står sig ved, at udlejers faste håndværkere udfører istandsættelsesarbejderne, hvor lejeren ikke selv gør dette. Malerforbundets konduktører oplyser gennemsnitspriser på indvendig istandsættelse af lejemål med forskellig størrelse og ved varierende løbetid for lejeforholdet.

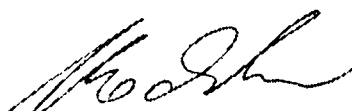
Disse gennemsnitspriser for autoriseret håndværksarbejde incl. moms, differentieret på lejlighedsstørrelse og lejemålets løbetid, ligger en del over det erfaringsmæssige gennemsnit i sager, der ses ved huslejenævnene.

De ovenstående bemærkninger ad 1 –3 synes at begrunde, at retsstillingen i kombination med udlejers bevisbyrde, i tilstrækkelig grad beskytter lejer. Det er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse alene et spørgsmål om at selve lejekontrakten måske kan udformes mere tydelig.

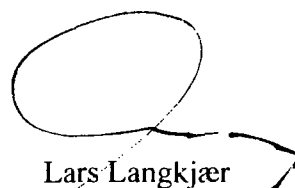
På dette, som en række andre tilgrænsende områder, er det ikke muligt gennem speciallovgivning at sikre mod forsætligt misbrug. Forsætligt misbrug skal straffes efter straffeloven. Og misbrug skal altid have konsekvenser.

Under foretræde vil ovenstående bemærkninger blive kommenteret yderligere.

Med venlig hilsen



John R. Frederiksen
formand



Lars Langkjær
juridisk direktør