

Dato 27. maj 2014
Side 1 af 5



Bilag

Uddybning af de enkelte elementer i forslagene til ændringer af lejeloven

I det følgende er Landbrug & Fødevarers holdning til de enkelte elementer i regeringens oplæg beskrevet.

Ind- og fraflytningssyn

Regeringen vil med sit udspil gøre det obligatorisk med både indflytningssyn og et fraflytningssyn. Hertil kommer, at såfremt udlejeren ikke indkalder til et indflytningssyn mister denne muligheden for at kræve at lejer betaler for istandsættelse ved en fraflytning, medmindre der er tale om misligholdelse fra lejerens side.

Landbrug & Fødevarers holdning

De obligatoriske syn vil medføre øgede administrative byrder på særligt de små udlejere, og det bør derfor ikke være obligatorisk, men valgfrit, for udlejere, at etablere et indflytningssyn. Udlejere der alene har småhuse, bør være fritaget for obligatoriske flyttesyn.

Mange udlejere foretager i forvejen både ind- og fraflytningssyn, da dette giver udlejerne en bedre bevismæssig stilling i forbindelse med en evt. tvist, men det bør stadig være frivilligt, om man som udlejer vil benytte sig af muligheden. Det er meget svært at lave en indflytningsrapport, som tilstrækkelig præcist kan beskrive indflytningsstanden, så den kan danne grundlag for en vurdering ved fraflytning. Den gældende regel om, at lejer skal gøre mangler gældende inden 14 dage efter indflytningen, bør i stedet styrkes. Alternativt skulle der fastsættes nogle lovgivne standarder for vedligeholdelsen, som begge parter kunne støtte ret på. Problemet er, at lovgiver ikke kan definere dette tilstrækkeligt præcist. Det forekommer urimeligt, at man så forventer, at en udlejer skulle kunne definere dette bedre.

Landbrug & Fødevarer mener derfor heller ikke, at udlejere skal kunne miste retten til at kræve, at lejer betaler istandsættelse, såfremt der ikke etableres syn og laves rapporter. Denne del af forslaget er særdeles vidtgående og vil i høj grad ramme de mindre udlejere og kan medføre, at lysten til at leje boliger ud bliver markant forringet, hvilket kan svække udlejningsmarkedet i Danmark.

Det bør i stedet være således, at hvis lejer ikke har fremsat indsigelser inden den i loven fastsatte 14 dages frist, da bør lejer være forpligtet til at aflevere i den aftalte stand. Det vil være en forenkling af istandsættelsesreglerne, hvis de gældende regler kan præciseres, så lejers pligt til at fremsætte indsigelser fremhæves. Administrativt er det lettere for begge parter, hvis man ved, at der skal afleveres som aftalt, bortset fra forhold, som lejer har påtalt. Hvis de påtalte forhold ikke er udbedret af udlejer, udgår de fra lejers istandsættelsesforpligtelse.

Det er Landbrug & Fødevarers anbefaling, at der i stedet fokuseres på at gøre det let og attraktivt at udleje tomme boliger. Mange af vores medlemmer har boliger der ligger i landzone. Hvis administrationsbyrden øges væsentligt, er der stor sandsynlighed for, at disse boliger i fremtiden får lov til at stå tomme, hvorefter de forfalder, indtil de på et tidspunkt er kondemneringsmodne. Det vil medføre yderligere affolkning af yderområderne, som vil være henvist til at søge lejeboliger i byerne, hvor boligpresset i forvejen er højt.



Herudover skal Landbrug & Fødevarer opfordre til, at man genindfører den nu ophævede regel i landbrugslovens § 28, stk. 3, hvorefter lejere kunne sættes ud med seks måneders varsel, hvis udsættelsen skete for at opfylde bopælspligten eller for at logere personer, der beskæftiger sig med ejendommens drift.

Normalistsættelse ved fraflytning

Regeringen vil foreslå, at det fremover ikke skal være muligt at aftale nyistsættelse ved lejerens fraflytning. I stedet kan der højst aftales normalistsættelse.

Landbrug & Fødevarers holdning

Landbrug & Fødevarer er modstander af, at der ikke skal kunne aftales nyistsættelse ved fraflytning. Udover at være et indgreb i aftalefriheden mener Landbrug & Fødevarer, at forslaget vil påføre udlejerne en betydelig ekstra økonomisk byrde.

Begrebet nyistsættelse er efterhånden indarbejdet i lejeretten og det er let forståeligt for lejer, at han skal male ved fraflytning. Hvis begrebet afskaffes, vil det medføre utallige stridigheder om, hvornår der skal pletmales, males en enkelt væg, afvaskes etc.

Afskaffes nyistsættelse, er der endvidere stor sandsynlighed for, at udlejere vil holde op med at istandsætte lejemål, inden lejer flytter ind. Når ikke de kan forvente at få et nyistsat lejemål tilbageleveret, er det administrativt betydeligt lettere blot at lade lejer overtage lejemålet i den stand, hvori det er og forefindes.

Det er desuden uklart, hvad der er begrundelsen for, at træ og jern, dvs. rør, paneler, karme mv., skal udgå, da de er præcis lige så udsatte (hvis ikke mere udsatte), som vægge og lofter. Det er endvidere her, at lejere kan spare betydelige summer, hvis de selv vil forestå maling af træværk, da det er tidskrævende og derfor dyrt, hvis udlejer skal bestille en maler til at udføre dette arbejde.

Beregninger fra Ejendomsforeningen Danmark (ED) viser, at forslaget skønnes samlet at betyde en reduktion i vedligeholdelsen svarende til 360 mio. kr. Den forøgede vedligeholdelsesudgift på kr. 360 mio. kr. er et beløb, som udlejer bliver nødt til at hente via lejen. I stedet for at lejer kan spare denne udgift ved selv at forestå maling af træværk og jern, vil lejer skulle betale en højere leje, for at der bliver råd til, at håndværkere udfører arbejdet.

Det er i øvrigt væsentligt at pointere, at aftalefriheden omkring vedligeholdelse skal fastholdes, således at parterne fortsat kan aftale, at lejer påtager sig hele eller dele af den udvendige vedligeholdelse. For udlejere der har småhuse på landet, er det således bedre, hvis lejer selv varetager dele af den udvendige vedligeholdelse. Det er dyrere at få håndværkere til at køre ud til enkelte ejendomme, end at få håndværkere ud til en boligblok i byen, hvor de kan arbejde på mange lejemål ad gangen. Lejer sparer således penge ved at kunne overtage dele af den udvendige vedligeholdelse og opnår en større grad af frihed ved at råderetten over vedligeholdelsens udformning er lejers.

Vedligeholdelsesreglerne forenkles og moderniseres

Efter regeringens opfattelse er reglerne om vedligeholdelse af større ejendomme unødigt komplicerede. Det gør det svært for parterne at få overblik over rettigheder og pligter på området. Derfor skal reglerne forenkles og moderniseres, så kun de regler, der er nødvendige for at sikre en god og tilstrækkelig udvendig vedligeholdelse, opretholdes.



Det foreslås, at det udtrykkeligt fremgår af loven, at lejernes mulighed for at få gennemført manglende vedligeholdelse ikke er afhængig af, om saldoen på ejendommens vedligeholdelseskonti er positiv eller negativ.

Dermed bliver kravet om, at udlejer skal aflægge et vedligeholdelsesregnskab, når han varsler en lejeforhøjelse, overflødig. På den måde bliver det mere enkelt at varsle huslejestigninger. Som en ekstra gevinst for udlejer kan han fritages for halvårligt at udlevere vedligeholdelsesregnskab til beboerrepræsentanterne. En systematisk vedligeholdelsesindsats styrkes ved etablering af en ordning med rullende vedligeholdelsesplaner for 10 år ad gangen.

Landbrug & Fødevarers holdning

Landbrug & Fødevarer er tilhængere af en forenkling af reglerne på området, da disse er meget komplicerede. Landbrug & Fødevarer er ligeledes tilhængere af, at det skal være lettere at varsle huslejestigninger som foreslået.

Landbrug & Fødevarer mener dog ikke, at det skal være obligatorisk for udlejerne, særligt de mindre, at udarbejde rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner, da dette vil udgøre en stor administrativ byrde på denne gruppe udlejerne. I dag kan lejere opsøge bl.a. de kommunale huslejenævn, hvis udlejer forsømmer sin vedligeholdelsespligt. Vedligeholdelsesplaner bør i stedet være noget der kan aftales særskilt for de enkelte beboelsesejendomme mellem udlejerne og lejere. Landbrug & Fødevarers erfaring viser endvidere, at det kan være tenderende til umuligt at forudse, hvornår der bliver behov for udskiftning, ligesom lejeres ønsker kan variere afhængigt af, hvad der er moderne.

Omkostningerne ved forslaget vil blive pålagt udlejerne, ligesom udlejerne skal bære byrden ved udformningen mv. Den foreslåede konsekvens af en manglende eller forkert plan er, at udlejer nægtes de ellers lovpligtige vedligeholdelseshensættelser hos lejere. Denne konsekvens vil for alvor bringe ejendommens vedligeholdelse i fare, da hele udlejerens økonomiske grundlag for vedligeholdelsen derved fjernes. Det forekommer endvidere u hensigtsmæssigt at pålægge udlejer den risiko, at han til enhver tid skal kunne bære vedligeholdelsesarbejder, som lejer kræver. Det vil forudsætte, at udlejer sørger for at have en meget stor buffer i økonomien til vedligeholdelse. Dette vil igen medføre, at udlejer bliver nødt til at opkræve en større leje, for at sikre sig, at der er tilstrækkelig likviditet til evt. uforudsete vedligeholdelsesarbejder.

Beregninger fra ED viser, at forslaget samlet skønnes at betyde en ekstra administrativ omkostning for udlejerne på 40 mio. kr. Den indirekte virkning af forslaget er imidlertid langt værre, idet forslaget vil betyde, at nogle ejendomme, hvor der ikke er blevet udarbejdet en rullende vedligeholdelsesplan, fordi ejerne ikke har haft kompetencer eller økonomi til det, vil få fjernet muligheden for at foretage den nødvendige vedligeholdelse. Det vil påvirke kvaliteten af ejendommene negativt. Det er ikke muligt at beregne omfanget af denne indirekte negative virkning af forslaget.

Alternativt bør småhuse undtages fra reglerne om vedligeholdelsesplaner, således at udlejerne, der ikke har udlejning som deres hovedbeskæftigelse, friholdes for de komplicerede vedligeholdelsesplaner samt behovet for store hensættelser til uforudsete vedligeholdelsesarbejder.



Forenkling og modernisering af reglerne for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence

Det er administrativt besværligt for udlejere at få dækket selv ganske små stigninger i ejendommens driftsudgifter gennem en lejeforhøjelse. Der skal derfor ske en forenkling og modernisering af reglerne for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser. Det foreslås at begrænse udlejerens administrative forpligtelser i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt husleje mest muligt, samtidig foreslås indført en pligt til forhøring af beboerrepræsentanterne ved huslejustreregulering.

Der skal renses ud i de gældende bestemmelser om beboerrepræsentationen. Kun de bestemmelser, som tillægger beboerrepræsentationen relevante og hensigtsmæssige kompetencer, skal bevares. Til gengæld sikres det, at beboerrepræsentationen får en reel betydning.

Det foreslås desuden, at beboerrepræsentationen inddrages mere i arbejdet med ejendommens vedligeholdelse, idet de samarbejder med udlejeren om rullende 10-års-planer for ejendommens vedligeholdelse.

Landbrug & Fødevarers holdning

Landbrug & Fødevarer støtter forslaget om en forenklet proces i forbindelse med huslejustigninger samt en præcisering af varslingernes indhold.

Landbrug & Fødevarer kan dog ikke støtte forslaget om en forhøring af beboerrepræsentationen som en gyldighedsbetingelse ved varsling af omkostningsbestemt leje. Loven indeholder i dag en procedure om, at beboerrepræsentationen skal have det omkostningsbestemte budget forud for en varsling og have mulighed for at drøfte den med udlejer ved et budgetmøde. Men dette er i dag ikke en betingelse for, at varslingen er gyldig.

Herudover er det vanskeligt at gennemskue, hvad ændringerne af beboerrepræsentationernes kompetencer kommer til at betyde. Det ser ud til, at der dels lægges op til en præcisering af beboerrepræsentationens kompetencer, hvilket i og for sig er positivt. Men samtidig ser det ud til, at forslaget vil medføre større forpligtelser, byrder og forhindringer for udlejer, hvilket er særdeles negativt.

Allerede i dag kan udlejer ikke gå i gang med et forbedringsprojekt uden, at beboerrepræsentationen har haft lejlighed til at forholde sig til det projekt, som udlejer ønsker at gennemføre. I regulerede kommuner har lejerne yderligere en ret til at få større projekter prøvet i huslejenævnet forud for igangsættelsen af projektet.

Som ministeriets forslag er forklaret, frygter Landbrug & Fødevarer, at forslaget kommer til at betyde endnu flere administrative byrder for udlejer, som vil kunne forhindre ham i at opnå lejeforhøjelser for reelle forbedringer.

Herudover ønsker Landbrug & Fødevarer en garanti for, at opkrævning af leje på baggrund af det lejedes værdi ikke udvandes eller at mulighederne i øvrigt forringes. Dette område har meget stor betydning for Landbrug & Fødevarers medlemmer, da disses lejeboliger ofte er beliggende i landzone, ligesom der ofte ikke findes en omfattende dokumentation for forbedringer af det lejede mv.



Det bør i samme ombæring muliggøres at lade lejerne betale for tilslutning til offentlige spildevandsanlæg, da dette kommer lejerne til gode, idet der vil være tale om forbedringer af ejendommen.

Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje

Det kan være en administrativ stor opgave at varsle selv små ændringer i den omkostningsbestemte husleje. Det gælder især for de mindre udlejere, der typisk ikke har professionel hjælp til at drive deres virksomhed. For at gøre det nemmere skal der derfor skabes mulighed for at regulere lejen ved at nettoprisindeksregulere ejendommens driftsudgifter i en periode.

Landbrug & Fødevarers holdning

Landbrug & Fødevarer støtter forslaget, da det netop tager hensyn til de mindre udlejere. Lejemål, der i dag reguleres efter det lejedes værdi, vil således have gavn af at kunne regulere efter nettoprisindeksets udvikling.

I det omfang omkostningerne ved lejemålet er steget mere end nettoprisindekset, må der dog fortsat være mulighed for udlejer at varsle lejestigning på denne baggrund. Det er således vores erfaring, at udgifterne ved lejemål stiger hurtigere end nettoprisindekset, hvilket vi fx kan se ved at følge byggeindekset. Det vil derfor være hensigtsmæssigt, hvis en regulering efter nettoprisindekset ikke udelukker stigninger som følger af lejelovens almindelige regler.

Det er endvidere en god idé, hvis regulering efter nettoprisindekset ikke forudsætter, at der er fastsat en slutdato, sådan som det er et krav ved trappeleje. For de lange lejeforhold (som netop er dem, man ønsker at fremme) er det vigtigt for parterne, at de kan aftale en reguleringsform, som også gælder om mange år.

Idet reglen også skal kunne bruges i småhuse, hvorfor det er væsentligt, at reglerne simplificeres og tilpasses lejemål der reguleres efter det lejedes værdi.

Enslydende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes, så de kun fremgår af én lov

Lejeloven og boligreguleringsloven indeholder bestemmelser, der stort set er ens. Det er med til at gøre lejelovgivningen uoverskuelig.

For at gøre systemet mere enkelt skal sådanne bestemmelser fremover kun fremgå af lejeloven, som er den almindelige lov på området. Det gælder fx regler om huslejenævnenes kompetence, fri lejefastsættelse og forhåndsgodkendelse m.v.

Landbrug & Fødevarers holdning

Landbrug & Fødevarer støtter forslaget om forenklinger af regelsættene. Landbrug & Fødevarer bakker i den forbindelse op om ED's forslag om at sammenskrive de to regelsæt.

Ved en evt. sammenskrivning af lovene er det vigtigt, at de paragraffer, som fastlægger hvilken lovgivning huslejefastsættelsen sker efter fremstår klart, således at der ikke er tvivl om, hvorvidt et forhold hører under boligreguleringsloven eller ej.