

Fra: Michael Preetzmann <mp@danskeudlejere.dk>
Dato: 13. okt. 2014 10.51.32 CEST
Til: <laura.purup@ft.dk>
Emne: Anmodning om foretræde for By-og Boligudvalget

Vedr.: Anmodning om foretræde for By-og Boligudvalget,

Danske Udlejere anmoder hermed om foretræde for By-og Boligudvalget i forbindelse med lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Danske Udlejere, der er høringsberettigede og bl.a. repræsenteret i bestyrelsen for GI, varetager interesserne for ca. 4.300 udlejere af bolig og erhverv.

Vi vil meget gerne have mulighed for (kort og præcist) at præsentere By-og Boligudvalget for vores primære indvendinger imod udkastet til "Den nye lejelov". Vi kommer naturligvis også med afbalancerede løsningsforslag, således den naturlige balance mellem interessenterne på lejemarkedet ikke forrykkes unødigt.

Med erfaringer fra vores daglige arbejde i udlejningsbranchen mener vi, at vi kan præsentere løsningsforslag. Et eksempel på en vanskelig fremgangsmåde er forslaget om fraflytningssyn:

Fraflytningssyn efter LL § 98, stk. 3:

- lejligheden skal synes senest 2 uger efter, at udlejer er blevet bekendt med at "fracflytningen" har fundet sted (**hvornår er dette tidspunkt ?**)
- lejer indkaldes til synet med 1 uges varsel (**hvor skal indkaldelse sendes hen ? Er det nok at sende til "nuværende" adresse ? Hvad hvis lejer ikke reagerer på indkaldelsen – hvorledes afholder udlejer så flyttesynet (ingen nøgle = ingen adgang) ?**)
- den ved synet udarbejdede rapport **skal udleveres til lejeren ved synet** eller sendes til lejer, senest 14 dage efter synet, hvis lejer ikke er tilstede eller vil kvittere for rapporten

At kræve, at der efter selve fraflytningssynet skal udleveres en kopi af rapporten er vanskeligt at gennemføre i praksis. Det vil kræve synsrapporter udfærdiget på papir med "gennemslag" – findes dette overhovedet i dag ? Man kan vel heller ikke forvente, at udlejeren medbringer en printer til flyttesynet ? I den virkelige verden dukker mange lejere simpelthen ikke op – eller nægter blot at kvittere for modtagelsen af en rapport (de er bange for, at kvitteringen er det samme som at sige ok til et evt. istandsættelseskrav). Et løsningsforslag kunne gå ud på, at man i loven præciserede, at fristen på de 2 uger for påberåbelse af istandsættelseskrav **starter fra dét tidspunkt, hvor udlejer har: 1) modtaget samtlige nøgler til lejemålet og 2) lejer har oplyst sin nye adresse (og meget gerne mailadresse)**. Hvis der overfor udlejer skal gælde et gyldighedskrav jf. Lejelovens § 98 – med mulighed for bortfald af istandsættelseskrav – **bør der for også for lejer gælde et gyldighedskrav om at oplyse (skriftlig) ny adresse.**

Generelt gennemfører de fleste udlejere i dag fraflytningssynet, men at man yderligere skærper konsekvensen af enten manglende afholdelse, overskridelse af en udefinerbar frist – eller manglende "straks-udlevering" af en rapport virker ganske urimelig.

Danske Udlejere anmoder om hurtigst mulig foretræde for By- og Boligudvalget – meget gerne inden lovforlaget fremsættes i Folketinget.

Med venlig hilsen
Michael Preetzmann
Direktør

Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom
Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155
E-mail: mp@danskeudlejere.dk – Mobil: 5040 3688