



## 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:  
13. november 2014

J.nr.:  
108641

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

**Vedr.: Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikters udkast af 16/9 2014 til forslag til ”forenkling og modernisering af lejelovgivningen”**

På vegne UDLEJERFORENINGEN AARHUS, Fredensgade 30, 8000 Aarhus C, fremsendes hoslagt nedennævnte spørgsmål til nærmere behandling og besvarelse i anledning af ovennævnte udkast til lovforslag, der er fremsendt til høring.

### SPØRGSMÅL TIL FOLKETINGETS BOLIGUDVALG

§ 1, nr. 5 – ny § 9, stk. 2.

#### Spørgsmål nr. 1:

Efter forslaget mister udlejeren krav på istandsættelse efter LL § 98, stk. 1, såfremt der ikke indkaldes til indflytningssyn og udarbejdes en indflytningsrapport, som tilsendes lejeren rettidigt. Hvorledes harmonerer det med den altovervejende sædvanlige situation, hvor lejeren inden indflytningen har underskrevet en lejekontrakt på typeformular A, 8, med afkrydsning i dennes § 7 om at lejligheden var nyistandsat ved indflytning og en mangelliste efter lejelovens § 14 har bekræftet, at lejemålet ved indflytning var nymalet overalt, men alene fremsendt en reklamation over en stikkontakt, som ikke fungerede. Skal forslaget også i en sådan situation forstås således, at udlejer mister sit krav på istandsættelse ved fraflytning, uanset at parterne er enige om, at lejemålet blev overtaget nymalet?

#### Spørgsmål nr. 2:

Forslagets § 9, stk. 2, indeholder ingen formkrav, men det er anført i bemærkningerne, at lejeren har krav på at få udleveret et skriftligt eksemplar af flytte-

synsrapporten, hvis denne møder op til flyttesynet, - men det samme må vel være tilfældet, hvis lejereren ikke møder op?

2.1.

Det er endvidere anført i bemærkningerne, at rapporten kan udarbejdes "på andre sædvanlige læsbare medier end papir, f.eks. e-mail", men det er samtidig anført, at rapporten ikke kan fremsendes til lejereren pr. e-mail, hvis lejereren møder op! Når lovteksten ikke indeholder noget formkrav ønskes det præciseret, om der er noget som helst til hinder for, at effektivisere administrationen på den i landet mest sædvanlige fremgangsmåde, nemlig ved at udlejereren efter flyttesynet fremsender rapporten som en vedhæftet fil pr. e-mail til lejereren?

2.2.

Er det korrekt forstået, at hvis parterne i lejekontrakten har aftalt kommunikation pr. e-mail efter lejelovens § 4, stk. 2, kan såvel ind- som udflytningsrapport fremsendes pr. e-mail, uanset om lejereren har givet møde ved flyttesynet eller ej?

### **Spørgsmål 3:**

3.1.

Hvis lejereren ikke er enig i beskrivelsen af lejemålets tilstand ved indflytningen og derfor både nægter at underskrive indflytningsrapporten og/eller afviser at kvittere for denne, ønskes det præciseret om det er forudsat, at denne uenighed herefter straks indbringes til afgørelse for huslejenævnet? Det fremgår af bemærkningerne at "lejereren kan indbringe sagen for huslejenævnet", men det kan udlejereren vel også?

3.2.

På baggrund heraf ønskes det præciseret, om der er pligt til at indbringe uenigheden for huslejenævnet for at få indflytningstilstanden fastlagt? Hvis der ikke er pligt til at få uenighed om indflytningsrapporten afgjort ved huslejenævnet, ønskes det oplyst hvilken betydning indholdet af indflytningsrapporten herefter tillægges ved lejemålets ophør?

3.3.

Medfører dette processuel skadevirkning og i bekræftende fald for hvem?

3.4.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at hvis lejereren underskriver indflytningsrapporten, indgår parterne ikke nogen bindende aftale om lejemålets

tilstand ved indflytningen, idet lejerer inden 14 dage kan fremsætte krav om afhjælpning af mangler.

3.5.

Skal dette forstås som en henvisning til lejelovens § 14? I så fald ønskes det præciseret om ikke det er hensigten med indflytningsrapporterne, at disse skal indeholde en beskrivelse af lejemålets tilstand, alene for så vidt angår indvendig vedligeholdelse, hvorimod anvendelsesområdet for lejelovens § 14 alene sigter til andre fysiske mangler ved lejemålet, som lejerer kan kræve afhjulpet, med henvisning til at lejemålet ellers ikke er stillet til disposition i kontraktlig stand?

#### **Spørgsmål 4:**

Da der ikke er formkrav til indflytningsrapporter eller autoriserede formularer må det forventes, at formuleringen af fremtidige indflytningsrapporter indeholder en lang række forskellige betegnelser, som parterne typisk kan tillægge forskellig betydning, - såsom

nyistandsat (er det både lofter, vægge, træværk, rør og radiatorer?),

velvedligeholdt,

god stand,

god stand uden ridser og skrammer på døre og træværk,

som lejemålet er og forefindes,

i pæn stand, men smånusset enkelte steder,

nedslidt.

Hvorledes er det forudsat, at huslejenævnet skal træffe afgørelse og på hvilken måde er det forudsat, at huslejenævnet skal beskrive vedligeholdelsestilstanden på en objektiv måde, som begge parter er forpligtet til at lægge til grund med den efterfølgende udflytningsrapport?

4.1.

Hvis en af parterne er utilfreds med formuleringen af huslejenævnets afgørelse, ønskes det oplyst, om det vil komme den pågældende part bevismæssigt til skade, såfremt denne ikke indbringer huslejenævnets afgørelse for boligretten?

**Spørgsmål 5:**

I en situation, hvor der skal udarbejdes en indflytningsrapport i overensstemmelse med forslagets § 9, stk. 2, hvor lejemålet ikke er nymalet eller nyistandsat, opstår der uenighed mellem parterne om beskrivelse af tilstanden, idet udlejer i rapporten anfører, at lejemålet ved indflytning overtages "i vel vedligeholdt stand".

Denne betegnelse er lejeren uenig i og tilkendegiver samtidig, at lejeren under alle omstændigheder ønsker (selv) at male lejligheden inden indflytningen. Lejeren tilkendegiver, at han som følge heraf ikke ønsker at indbringe tvisten om lejemålets stand ved indflytning for huslejenævnet, da han alligevel vil male lejligheden inden indflytning. Udlejeren ønsker herefter at få huslejenævnets bekræftelse på, at lejemålet som påstået var vel vedligeholdt og ønsker at sikre sig imod at lejeren fjerner beviset ved malerstandsættelsen.

Er det forudsat, at huslejenævnet i sager om afgørelse af tvister om indflytningsrapporter skal gennemføre besigtigelse inden få uger efter indflytningen og hurtigt træffe afgørelse i denne type sager?

5.1.

Såfremt der ikke indføres særlige regler om hurtige afgørelser fra huslejenævnet af tvister om indflytningsrapporter, men disse behandles af huslejenævnet efter nævnenes sædvanlige ekspeditionstid, ønskes det oplyst, hvorledes indflytnings- og fraflytningstvister forudsættes afgjort i områder hvor huslejenævnet har forholdsvis lang ekspeditionstid, som f.eks. i Aarhus på ca. 1 år, og i Randers på ca. 18 måneder?

**Spørgsmål 6:**

Som det ses af ovennævnte spørgsmål vil indførelsen af forslaget om indflytningssyn efter forslagets indhold meget nemt fremtvinge en lang række nye tvister mellem parterne allerede fra lejemålets start, som følge af at det er nødvendigt at få afgjort parternes uenighed om forståelsen af beskrivelsen af vedligeholdelsesstanden i indflytningsrapporten.

Da det således forekommer uhensigtsmæssigt, at fremprovokere en lang række nye og unødvendige tvister mellem parterne allerede fra lejemålets start, ønskes det oplyst, om ministeren i stedet for vil overveje at modernisere indholdet af reklamationsreglen i lejelovens § 14, således at den gældende mangelregel i § 14 suppleres med indholdet af forslagets punkt 10, ved indførelse af en ny § 19, stk. 3. Herefter vil retstilstanden blive mere enkel og præcis ved at lejeren inden 2 uger eller eventuelt en forlænget frist kan fremsætte krav om afhjælpning af mangler og herunder udførelse af bestemte vedligeholdelsesarbejder, således at lejemålet overtages i "normal/sædvanlig vel vedligeholdt stand"?

## 6.1.

Hvis vedligeholdelsesstanden er så ringe, at den må anses for at være mangelfuld, kan huslejenævnet pålægge udførelse af de nødvendige vedligeholdelsesarbejder efter forslaget § 19, stk. 3, hvorefter lejemålets vedligeholdelsestilstand ved indflytning vil være fastlagt til et sædvanligt og hensigtsmæssigt niveau ved lejemålets indgåelse, som dermed også automatisk kan lægges til grund som udgangspunkt efter den efterfølgende fraflytningsrapport!

## 6.2.

Såfremt ministeren ikke har til hensigt at præcisere lovforslagets § 9, stk. 2, og § 19, stk. 3, yderligere, i forhold til den gældende reklamationsregel i lejelovens § 14, anmodes ministeren om at oplyse, om denne ikke er enig i, at der er behov for at præcisere indholdet af lejelovens § 14 yderligere, således at reklamationen over de mangler, der er forudsat i § 14, omhandler uenighed om indhold af fraflytningsrapporten eller ej, eller om manglerne i § 14 fremover alene skal forstås som andre fysiske og faktiske mangler, der alene relaterer sig til udlejers misligholdelse af aftalevilkåret eller af lejelovens regler?

**Spørgsmål 7:**

I den situation hvor der opstår uenighed om indholdet af indflytningsrapporten, som udlejeren herefter ønsker indbragt for huslejenævnet til afgørelse, ønskes det oplyst, om udlejeren i den situation kan påbyde lejeren at undlade at foretage malerstandsættelse ved indflytning og afvente udførelsen heraf, indtil huslejenævnet har truffet afgørelse i sagen, således at beviset ikke bortskaffes?

**Spørgsmål 8:**

Vedrørende trappelejeklausuler hvor lejemålet er gennemgribende forbedret efter BRL § 5, stk. 2.

I udkast til lovforslaget punkt 2.7.2.1 er det anført, at "det vurderes at trappelejeklausuler i praksis kun anvendes i ganske begrænset omfang".

Ministerens bedes oplyse, hvad grundlaget er for denne vurdering, idet der efter oplysninger fra Danske Udlejere og de hertil knyttede lokale grundejerforeninger næsten undtagelsesfrit er aftalt regulering af lejen med trappeleje i de jyske og de fynske områder?

**Spørgsmål 9:**

## 9.1.

Det ønskes oplyst om det er bevidst tilsigtet med lovforslaget, at netop de lejemål der er omfattet af BRL § 5, stk. 2, ved gennemførelse af lovforslaget, bliver

de ringest stillede lejemål i Danmark med hensyn til mulighederne for regulering af lejens størrelse?

9.2.

Da de lejemål, der er omfattet af BRL § 5, stk. 2, som betingelse for at være omfattet af aftalefriheden om lejeafastsættelse til det lejedes værdi og dermed samtidig være undtaget for den praktiske hovedregel om omkostningsbestemt leje, netop kvalitetsmæssigt kan sammenlignes med de lejemål der er omfattet af LL § 53 med hensyn til kvaliteten af moderniseringsgrad og faciliteter, ønskes det oplyst, hvorfor kun § 5, stk. 2 lejemålene som den eneste ikke har beholdt eller fået tildelt en reguleringsmulighed i form af nettoprisindeksering?

### **Spørgsmål 10:**

Pristalsregulering i lejemål omfattet af BRL § 5 – forslaget BRL 9 a.

10.1.

Det ønskes oplyst, om den reduktion, der skal foretages af de udgifter der indgår i den omkostningsbestemte leje efter BRL § 8, stk. 1, udover reduktionen fra skatter og afgifter, også omfatter fradrag for udgifterne til renovation og dette opkræves sammen med ejendomsskatten?

10.2.

Det ønskes oplyst om begrænsningen af de poster der indgår i pristalsreguleringen også omfatter de sædvanlige årlige reguleringer af huslejenævnets normtal for vicevært og ejendomsadministration?

10.3.

Det fremgår af lovforslaget til ny BRL § 9 a, at ved regulering efter nettoprisindeks "omfatter beslutning herom alle lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat efter lovens § 5". Betyder dette, at en udlejers valg om at anvende pristalsreguleringen af de omkostningsbestemte lejemål vil medføre, at udlejeren er tvunget til samtidig at gennemføre en tilsvarende regulering af de lejemål, der er gennemgribende moderniseret og lejet ud til det lejedes værdi.

Hvorfor er der ikke gjort forskel på reguleringsmuligheden for lejemål, der er omkostningsbestemte, og lejemål, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi?

Det ønskes på baggrund heraf oplyst, om ikke netop intentionen bag indførelsen af BRL § 5, stk. 2, i 1996 om at undtage disse lejemål fra omkostningsbestemt leje nødvendigvis må føre til, at lejemål der er omfattet af BRL § 5, stk. 2, enten bør bevare muligheden for trappelejestigninger eller som erstatning herfor have samme mulighed for pristalsreguleringen, som er gældende for de øvrige

lejemål, omfattet af lejelovens § 53, eller om der som alternativ bør indføres en mulighed for at varsle lejestigning til det lejedes værdi efter LL § 47?

### **Spørgsmål 11:**

Vil ministeren overveje, såfremt ovennævnte reguleringsmulighed ikke indføres, at lade regulering efter trappelejeprincippet fortsætte alene for lejemål omfattet af BRL § 5, stk. 2, eventuelt med den præcisering, at en aftalt trappelejeregulering skal præciseres at omfatte samtlige fremtidige stigninger i trappelejeperioden (skatter og afgifter, hensættelser efter BRL § 18 og 18 b, og LL § 22) og udbredelsen af trappelejeaftalerne også set fra lejers side har været en udbredt og positiv modtaget reguleringsmulighed, som følge af at lejens udvikling typisk for en 10-årig periode har været en på forhånd kendt stigning og dermed en optimal gennemsigthed af lejens fremtidige udvikling?

### **Spørgsmål 12:**

Det fremgår af forslagens § 1, nr. 33 – 35, sammenholdt med § 2, nr. 18, om LL § 53 og BRL § 15 a, at den hidtidige mulighed for aftale om trappeleje afskaffes og kun for lejemål med fri lejefastsættelse erstattes af muligheden for regulering efter nettoprisindekset.

I uregulerede områder kan den aftalte leje i både store ejendomme og småhusejendomme og for umoderniserede og gennemgribende moderniserede lejemål reguleres for stigninger i skatter og afgifter efter §§ 50 – 51 og dels kræves reguleret til det lejedes værdi hvert andet år efter lejelovens § 47.

I regulerede områder foreslås muligheden for trappeleje afskaffet med virkning fra 1/1 2015, både for gennemgribende forbedrede lejemål efter BRL § 5, stk. 2, og for småhusejendomme efter BRL § 29 c, uanset at lejen for disse lejemål også kan fastsættes ved aftale, alene begrænset af reglerne om det lejedes værdi. Det fremgår ikke af ikrafttrædelsesreglerne til lovforslaget, at forbuddet mod at aftale trappelejeforhøjelser fra lovens ikrafttrædelse alene gælder nye lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, således at lovændringen ikke får tilbagevirkende kraft ved indgriben i eksisterende aftalte reguleringer af lejen, da et sådant indgreb efter danske udlejerers opfattelse vil have karakter af ekspropriation?

### **Spørgsmål 13:**

13.1.

I § 2, nr. 36 foreslås det, at udlejeren skal betale et beløb på kr. 2.080,00 i huslejenævnet, hvis udlejeren taber sagen i nævnet. Det ønskes oplyst, om der findes statistisk dokumentation for, at udlejeren taber flere sager for huslejenævnet end lejerne, og herunder i hvilket omfang udlejerne efterfølgende får medhold i deres krav efter indbringelse for boligretten af huslejenævnets afgørelse? Såle-

des som lovforslaget er formuleret uden en tilsvarende pligt for lejere til at betale omkostninger til nævnet ved tab af sagen, bærer forslaget klart præg af at indføre en sanktion alene overfor udlejerne svarende til samme pønaleffekt ??? som formålet med bøder. Er dette tilsigtet?

13.2.

Det ønskes derfor specielt uddybet, hvorfor kun den ene af parterne i huslejenævns-sager skal kunne straffes med krav om betaling af sagsomkostninger?

13.3.

Hvorfor skal lejere, som belaster nævnets sagsbehandling med urimelige sager, som de taber, ikke tilsvarende bidrage til omkostningerne ved huslejenævnets drift?

13.4.

Skal huslejenævnene tilbagebetale sagsomkostningerne, når sagen indbringes for boligretten, hvis udlejer får hel eller delvis medhold ved domstolene?

#### **Spørgsmål nr. 14:**

§ 1, nr. 55 – 56 og 58, fraflytningsrapport.

I lighed med reglerne om indflytningsrapport forekommer det tungt og usmidigt, at fraflytningsrapport skal udleveres på print til lejeren, hvis lejeren møder op til flyttesynet, men ellers kan fraflytningsrapporten godt fremsendes til lejeren på e-mail. Såfremt udlejer har sikret sig kvittering for, at lejer har modtaget rapporten indenfor 14 dage fra flyttesynet, bør det være overflødigt at indføre regler om i hvilken form rapporten skal udleveres.

Henset til at formålet med lovforslaget ifølge overskriften til lovforslaget netop skulle være "forenkling og modernisering", opfordres ministeren til at overveje en tidssvarende og forenklet registrering af forholdene, såvel ved indflytnings- som ved udflytningssyn, fremfor en tung bureaukratisk model med formkrav og fælder.

14.1.

Det ønskes oplyst, om ministeren også vil overveje, såvel en moderniseret udgave af lejekontraktformularen, som formularer til ind- og udflytningssyn?

14.2.

Såfremt ministeren ikke vil overveje ændring af det formulerede forslag, men således at fremsendelse af fraflytningsrapport på print til lejeren skal ske, såle-



des at denne modtages inden 14 dage, hvilket erfaringsmæssigt er en kort frist, opfordres ministeren til at overveje forlængelse af den gældende 2 ugers frist i LL § 98, stk. 2, til 4 uger, svarende til den tilsvarende frist i erhvervslejeloven.

### **Spørgsmål 15:**

Ad § 2, nr. 6, 20 og 21- obligatoriske vedligeholdelsesplaner.

Det er i både lejers og udlejers interesse, at der løbende er et overblik over, hvornår der skal foretages vedligeholdelse af den enkelte ejendom, således at udlejer kan sikre, at den fornødne kapital er til rådighed herfor.

Det forekommer imidlertid både uhensigtsmæssigt og urimeligt, at forslaget lægger op til, at en fodfejl hos udlejer kan medføre, at der skæres kr. 120,00 – kr. 170,00 pr. m<sup>2</sup> af de indtægter, der skal muliggøre vedligeholdelsen. Da det er beboeren, der skal starte en sag herom, vil det endvidere ikke medvirke til at fremme samarbejdet mellem parterne.

Uldne 10 års vedligeholdelsesplaner vil både være bekostelig og tidskrævende at udarbejde, hvis de skal være af en vis kvalitet, og det må derfor antages, at forslaget vil medføre lejeforhøjelser som følge af at der formentlig skal indhentes løbende ekstern bistand til udarbejdelse og vedligeholdelse af planerne.

Det bør derfor overvejes om ikke det vil være tilstrækkeligt, at vedligeholde planerne hvert andet år, således at omkostningsniveauet og det administrative besvær nedbringes?

#### 15.1.

Det forekommer uhensigtsmæssigt, at der ved vurderingen af hvilke ejendomme, der er omfattet af reglerne, skal ses på ejendommens forhold pr. 1. januar 1995. Der bør i forbindelse med en *forenkling og modernisering* af lejelovgivningen gøres op med de alt for mange forskellige regler for ikrafttrædelsesdatoer, som kun ganske få kan manøvrere sikkert indenfor rammerne af.

#### 15.2.

Er det overvejet, om huslejenævnet i deres nuværende form har tilstrækkelig kompetence til at tage stilling til indholdet af vedligeholdelsesplaner? Det bør overvejes om det ikke er et grundlovsstridigt indgreb i den private ejendomsret, at en ejer af en fast ejendom ikke selv har råderet over ejendommen, så længe der ikke er tale om mangler, der bevirker, at det er uforsvarligt at bebo ejendommen. Bestemmelsen må antages at medføre mange overflødige retssager om huslejenævnets pålæg af vedligeholdelsesarbejderne.

Sanktionen ved manglende vedligeholdelsesplan synes ikke at stå mål med en undskyldelig overtrædelse af reglerne, hvorfor en gennemgribende justering af

forslaget bør overvejes, også i forenklingens og moderniseringens navn?

Med venlig hilsen

Erik Aagaard Poulsen

