

Til medlemmerne af Folketingets

By- og Boligudvalg

Vedr. bemærkninger til lovforslag nr. L 97 fremsat den 17. december 2014.

Overordnet skal jeg som ejendomsadministrator og daglig bruger af lejelovgivningen protestere mod forslag om:

1. Obligatorisk indflytningssyn
2. Indførelse af et begreb kaldet ”normal istandsættelse”
3. Udarbejdelse af løbende vedligeholdelsesplaner
4. Forbud mod aftalte trappelestigninger

**Ad. 1. Obligatorisk indflytningssyn:** Som det foregår i dag, tager de indflyttende lejere en række fotos med deres iPhone eller smartphone og sender disse på nettet til administrator eller udlejer, hvis der er fejl eller mangler ved det lejede.

Det virker gammeldags og besværligt, hvis der skal komme en repræsentant for udlejer, der tillige skal udfylde en formular, for at dokumentere fejl eller mangler. Når man som udlejer eller administrator har mange indflytninger pr. den første i måneden, vil indflytningssyn give problemer for både udlejere og lejere. Istandsættelsernes færdiggørelse af lejlighederne vil omkring februar, marts, juni, august og november 2015 formentlig først ske i løbet af fredagen den 30. januar, fredagen den 27. februar, fredagen den 29. maj, fredagen den 31. juli og fredagen den 30. oktober. Håndværkerne bliver som regel først færdige med istandsættelserne i løbet af fredagen. På disse tidspunkter kan synsmanden således ikke nå at foretage indflytningssyn inden fyraften, hvorfor lejerne først kan få flyttesyn den følgende mandag og få nøgler udleveret herefter.

Som det er i dag, hvor der ikke foretages indflytningssyn, kan lejerne få udleveret nøglerne til lejligheden om fredagen, når håndværkerne har afleveret dem på kontoret, og lejerne går så selv lejligheden igennem evt. sammen med venner, der tillige hjælper med flytningen i weekenden. Det er en ordning, der på alle måder tilgodeser både lejerne og udlejerne. At udfylde en formular og afsætte en time til et indflytningssyn er både besværligt og gammeldags. Det svarer til, at man skulle udfylde en blanket og sende den til en modtager, hver gang man ellers ville sende en sms eller en e-mail.

## **Ad.2. Indførelse af et begreb kaldet "normal istandsættelse":**

Normal istandsættelse er i lovforslaget defineret som: *Nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af "træ og jern" samt mellemslibning af gulve.*

Den eneste forskel på den nuværende, "ny istandsættelse", og "normal istandsættelse", er tilsyneladende ordet, "nødvendig". Men hvem afgør om istandsættelser er nødvendig? Til syvende og sidst er det domstolene, der skal afgøre dette. Indtil der er fastlagt en fast praksis herfor, vil der formentlig gå 10 år, hvor lejere og udlejere er dybt uenige om fortolkningen af ordet, "nødvendig".

Hvis den tidligere lejer har røget i lejligheden, vil det antagelig være nødvendigt at ny istandsætte lejligheden. Hvis den tidligere lejer har haft billeder og reoler på væggene og hvis fodlister og karme er blevet skammet ved ind- eller udflytningen, vil det formentlig også være "nødvendigt" at ny istandsætte lejligheden, uanset hvor længe lejeren har boet i den. Det er jo også lejeren der typisk selv bestemmer, hvor længe han eller hun vil bebo lejligheden, al den stund at det er næsten umuligt for udlejeren at opsigte en lejer af en beboelseslejlighed.

Hvis man til eksempel skal leje en bil, vil benzintanken være fyldt op med benzin. Når bilen afleveres, skal benzintanken igen fyldes op, og det sker på lejerens regning. Det vil ikke lette noget, at man overtager bilen med en "normal" fyldt benzintank og så skal aflevere bilen med en "normal" fyldt benzintank. Noget sådant vil kun medføre store diskussioner om, hvad er en "normal" fyldt benzintank og hvordan måler man det?

Hverken jeg eller andre ejendomsadministratorer, som jeg kender, finder belæg for at ændre "ny istandsættelse" af fraflyttede lejligheder til "normal istandsættelse" af fraflyttede lejligheder. Det vil kun medføre en masse bøvl, omkostninger og øget bureaukrati til ingen verdens nytte. Det vil være bedre at fastholde det nuværende begreb om ny istandsættelse. Det er let forståeligt, og det er indarbejdet.

Alternativt vil det blive nødvendigt at indføre "indvendig vedligeholdelseskonto" for nye indflyttende lejere; men jeg kan se af lovforslagets konsekvenser, at ministeren ikke har medregnet øgede udgifter til boligsikring, når den fremtidige leje forøges med kr. 43,00 pr. m<sup>2</sup> til "indvendig vedligeholdelse. **Det må være en fejl.**

**Ad. 3. Udarbejdelse af løbende vedligeholdelsesplaner:** Det er en god idé, at der med visse mellemrum bliver udarbejdet en vedligeholdelsesplan, men at en sådan plan skal udvides til rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner, er alt for omfangsrigt. Det svarer til at energimærker for ejendomme, der gælder i 7 – 10 år, skal ajourføres hvert år. Det er helt vildt og unødvendigt.

Det er også tankevækkende, at mangel på udarbejdelse eller ajourføring af vedligeholdelsesplaner sanktioneres med, at udlejer så ikke kan opkræve beløb til vedligeholdelse. Det er en alvorlig kilde til uenighed, splid og problemer mellem udlejere og lejere også i ejendomme, der er velholdte, og hvor der hidtil ikke har været konflikter. Det er en bureaukratisk bombe. Er det f.eks. nok at udlejeren udarbejder sine vedligeholdelsesplaner ved køkkenbordet?

**Ad. 4. Forbud mod aftalte trappelejestigninger:** I lovforslagets side 19, vestre spalte, 3. afsnit fra neden, er der anført: "Hertil kommer, at der i retspraksis er uklarhed om de nærmere gyldighedsbetingelser for trappelejeklausuler, herunder om den nærmere forståelse af kravene om, at der skal foreligge aftale om "bestemte beløb" til "bestemte tidspunkter".

Det er ikke tilfældet. Der er i retspraksis ikke nogen uklarhed om trappelejeklausulers gyldighedsbetingelser. Trappelejeklausuler er derimod meget klare både for lejere og for udlejere. I trappelejeklausulen fremgår det netop, hvad lejen vil være på et hvilket som helst tidspunkt i fremtiden. Det er både klart og oplysende.

Hvis lejen stiger med nettoprisindekset kan hverken lejeren eller udlejeren vide, hvad den fremtidige leje vil stige til. Det er kun udviklingen, der fastsætter dette. Lejen kan i fremtiden blive højere end forventet, ligesom den kan blive lavere end forventet. At ændre en trappeleje til en leje, der følger nettoprisindekset, svarer til at gøre en klar og overskuelig lejeudvikling til en uklar og uoverskuelig lejeudvikling.

I vort administrationsfirma har vi benyttet trappelejeklausuler i lejligheder, der er blevet gennemgribende moderniserede, siden 1989, og vi har aldrig haft problemer med den klausul, ligesom lejerne har været glade for, at de år for år har kunnet se, hvad lejen vil være. Der har på den måde ikke været noget skjult.

— · —

**Til slut** vil jeg anføre, at den danske lejelovgivning på boligområdet formentlig er verdens mest komplicerede lejelovgivning, der er derfor ingen grund til at gøre den endnu mere kompliceret og bureaukratisk. De ovennævnte 4 "skrubtusser" er blot med til at give ejendomsadministratorer, ejendomsmæglere, advokater med videre endnu mere at lave, ligesom retssalene fyldes op til randen.

Med venlig hilsen

Preben Kjær Pedersen

Ejendomsadministrator

Balticagade 15, 1. sal, 8000 Aarhus C.