

Dato: 12. februar 2015

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 28 ad forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) (L 97). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Charlotte Dyremose (KF).

Spørgsmål nr. 28:

Af lovforslagets bemærkninger til pkt. 15 fremgår det: "Den nuværende ordning kan medføre forholdsvis høje istandsættelsesregninger". Ministeren bedes kvalificere, hvad der menes med forholdsvis høje istandsættelsesregninger, herunder bedes ministeren fremlægge statistik for de regninger, som lejerne får i forbindelse med fraflytning af en lejlighed, der skal leveres nyistandsat? Der henvises i den forbindelse til, at ministeren tidligere har afvist, at man kan anvende de to statistikker, som administrationsvirksomheden DEAS har udarbejdet, der viser lejerens omkostninger ved fraflytning fra sammenlagt 16.000 lejemål.

Svar:

Det er ikke muligt generelt at sige, hvad der i kroner og øre er forholdsvis høje istandsættelsesregninger, da det altid vil afhænge af en konkret vurdering. Har lederen misligholdt et lejemål, kan en regning på mere end 100.000kr. ved fraflytning være rimelig. På den anden side kan en regning på 20.000kr. være urimelig høj, hvis lederen afleverer lejemålet i velvedligeholdt stand.

Jeg vil derfor heller ikke anbefale, at man lovgivningsmæssigt forsøger at definere, hvad en "for høj" istandsættelsesregning er.

Der findes ikke en officiel statistisk belysning af istandsættelsesregninger.

DEAS Ejendomsadministration har i februar 2014 offentliggjort undersøgelsen "Private lejeboliger – hvad koster det at flytte?". Undersøgelsen kan ses på hjemmesiden www.deas.dk. Undersøgelsen baserer sig på DEAS egen administration af udlejningsejendomme. DEAS ændrede i 2006 procedurer for fraflytning: Fraflyttere får således tilbud om et uforpligtende forsyn, hvor det tilkendes, hvilke arbejder udlejer forventer at kræve udført ved det endelige flyttesyn. Fraflytter kan herefter vælge selv at forestå istandsættelsen eller at lade egne håndværkere forestå denne. Samtidig tilbydes fraflytter, at de til det endelige flyttesyn kan pege på egne håndværkere, der sammen med ejendommens normale

håndværkere giver pris på istandsættelsesarbejderne. Det billigste tilbud bliver herefter antaget. Herudover har DEAS bl.a. indført fotodokumentation af alle flyttesyn. DEAS bemærker i undersøgelsen, at "de ændrede procedurer mærkbart har nedbragt antallet af klager i forbindelse med fraflytninger".

Dette bekræfter, at det er muligt at reducere antallet af konflikter mærkbart i forbindelse med flytteopgørelser.

Desværre viser DEAS' undersøgelse ikke, hvor meget lejerne selv har brugt på istandsættelse, inden lejemålet er overdraget til udlejer. Derfor kan der ikke med udgangspunkt i DEAS' opgørelse af fraflytningsudgifterne foretages en nøjagtig opgørelse af de samlede istandsættelsesudgifter for fraflyttede boliger i DEAS. DEAS' opgørelse af de gennemsnitlige udgifter må således betragtes som absolutte minimumsudgifter. Hertil kommer, at DEAS' praksis næppe er repræsentativ for hele den private udlejnings sektor.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen