



## NOTAT

Dato: 10. februar 2015  
Kontor: Boliglovgivning  
Sagsnr.: 2014 -10564  
Sagsbeh.: NHO/MPK/LAG/PSH/CDH  
Dok id: 575005

### Svar på henvendelse af 3. februar 2015 fra Danske Udlejere

I henvendelse af 3. februar 2015 anfører Danske Udlejere indledningsvis, at de punkter, der indgår i det politiske forlig af 11. juni 2014 for så vidt ikke giver anledning til de store indvendinger. Danske Udlejere finder dog, at der er flere forhold i udmøntningen af disse punkter i lovforslaget, som giver anledning til spørgsmål:

#### **Spørgsmål 1: Hvorfor afskaffe trappe-leje-aftalerne?**

#### **Spørgsmål 2: Regulering efter nettoprisindeks**

*Det anføres, at trappelejeaftalerne giver såvel lejer, som udlejer en sikkerhed for, hvorledes huslejen udvikler sig. En ændring af reglen bør ikke omfatte lejermål, hvor det på nuværende tidspunkt er mulighed for at aftale trappeleje.*

#### **Svar:**

Danske Udlejere har i brevet af 3. februar 2015 gjort sig den ulejlighed at gengive indholdet af det politiske forlig af 11. juni 2014. I gengivelsen heraf har foreningen dog undladt at medtage de to underoverskrifter, som indgår under overskriften: "Nye muligheder for nettoprisindeksregulering af lejen".

De to underoverskrifter lyder som følger:

1. Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje.
2. Trappeleje erstattes af mulighed for nettoprisindeksregulering af lejen.

Den foreslåede afskaffelse af trappeleje kan således ikke forstås uden sammenhæng med ovennævnte forslag. I den politiske aftale fra juni 2014 er det udtrykkeligt forudsat, at mulighed for at aftale trappeleje skal *erstatte* med mulighed for at aftale nettoprisindeksregulering af lejen. Nettoprisindeksregulering er et nemt og overskueligt reguleringsprincip, som allerede kendes i lejelovgivningen, og som sikrer, at værdien af en konkret husleje fastholdes, derved at den udvikler sig i takt med den almindelige prisudvikling

i samfundet. Ved at erstatte trappelejen med nettoprisindeksregulering forenkles lejelovgivningen.

### **Spørgsmål 3: Obligatorisk indflytningssyn**

### **Spørgsmål 4: Obligatorisk fraflytningssyn**

*Danske Udlejere mener, det er fornuftigt, at der afholdes ind- og fraflytningssyn. Det er dog uacceptabelt, at udlejer ikke kan kræve, at lejer skal betale for en ellers rimelig malerregning, blot fordi der ikke blev afholdt henholdsvis et ind- og fraflytningssyn. Det bemærkes, at lejer ved lejeaftalens indgåelse er berettiget til at stille krav til udlejer om, at der skal afholdes henholdsvis ind- og fraflytningssyn.*

*Danske Udlejere peger på, at udlejer med forslaget påføres en ekstra omkostning til ind- og fraflytningssyn, som der i lovforslaget ikke er fundet finansiering til.*

*Danske Udlejere spørger endvidere til, hvoraf det fremgår, at manglende indflytningssyn "traditionelt fører til relativt mange konflikter.", som det er angivet i lovforslagets bemærkninger.*

*Endelig mener foreningen, at det er ganske urimeligt, at lejer kan fraflytte en lejlighed uden at meddele udlejer sin nye adresse.*

### **Svar:**

Det er glædeligt, at Danske Udlejere anerkender behovet for, at der afholdes ind- og fraflytningssyn og de hensyn, der ligger bag forslagene.

Med hensyn til kritikken vedrørende sanktionen for manglende overholdelse af reglerne om indflytningssyn henvises der til kommentaren på s. 5 i det høringsnotat, der er fremsendt til By- og Boligudvalget d. 19. december 2014.

For så vidt angår sanktionen for manglende overholdelse af reglerne om fraflytningssyn henvises der til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 54, hvoraf følgende fremgår:

"For at sikre reglernes overholdelse er det foreslået, at udlejeren kun kan fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren har overholdt kravet om at udlevere en fraflytningsrapport til lejeren. Forudsætningen herfor er, at udlejeren har afholdt flyttesyn, indkaldt lejeren hertil, udarbejdet fraflytningsrapport og udleveret denne til lejeren."

De foreslåede sanktioner i forbindelse med fraflytningssyn svarer til reglerne på det almene område.

Danske Udlejere anfører, at lejeren allerede i dag kan stille krav om, at der skal afholdes ind- og fraflytningssyn i lejeaftalen.

Hertil bemærkes, at lejeren som den svage part i aftaleforhold kan have svært ved at stille krav om bestemte aftalevilkår ved lejeaftalens indgåelse. Derfor indeholder lejelovgivningen en række regler, der ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren.

Ministeriets vurderinger af de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet af lovforslaget tager sit udgangspunkt i en nettoudgift for erhvervet. Denne nettoudgift tager højde for to faktorer. For det første er der allerede i dag en stor del af udlejerne, som har helt faste rutiner for ind- og fraflytningssyn. For disse udlejere vil der ikke være meromkostninger ved at efterleve reglerne i lovforslaget. For det andet vil der for de udlejere, som ikke i dag foretager ind- og fraflytningssyn, være en besparelse i form af hurtigere afslutning af fraflytningssager, en besparelse ved et lavere antal huslejenævnsager vedrørende lejemålets stand ved fraflytning, samt en styrkelse af udlejerens mulighed for at kunne rette eventuelle mangelkrav mod lejer. Derfor forventes det, at reglerne om ind- og fraflytningssyn ikke medfører øgede nettoudgifter for udlejerne.

Af lovforslagets bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 54 fremgår: "Uenighed om lejemålets stand ved fraflytning er et forhold, som traditionelt fører til relativt mange konflikter mellem lejere og udlejere."

I 2012 blev husleje- og beboerklagenævnene pålagt at indberette oplysninger om samtlige sager, som nævnene behandler. Indberetningen sker via hjemmesiden huslejenaevn.dk. Registeret indeholder oplysninger om nævnenes afgørelser, herunder om sagernes fordeling på sagstyper, sagsbehandlingstider og sagernes udfald. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har på baggrund heraf udarbejdet en statistik, der viser, at hver 5. af de sager, der behandles af huslejenævnene, vedrører flytteopgørelser. Samtidig viser statistikken, at antallet af sager vedrørende fraflytning er 5 gange så stort i den private sektor som i den almene sektor. Statistikken er offentliggjort på ministeriets hjemmeside.

Med hensyn til Danske Udlejerers bemærkninger om lejerens manglende adresseoplysninger ved fraflytning henvises til svaret på udvalgets spørgsmål 1.

### **Spørgsmål 5: Normal-istandsættelse**

*Danske Udlejere mener ikke, at der er belæg for, at de private udlejere udsender urimelige høje regninger i forbindelse med fraflytning og mener, at der er brug for et bedre beslutningsgrundlag.*

*Danske Udlejere bemærker, at ordet "normal-istandsættelse" alene dækker over malerarbejder og lakering af gulve. Men ikke istandsættelse af, hvad der ellers er af inventar / installationer i lejligheden.*

*Det anføres, at der ikke er grundlag for at sammenligne med reglerne i den almene sektor, hvor flytteregningerne er høje, fordi der ikke er det samme incitament til at holde istandsættelsesudgifterne nede som i den private sektor.*

*Endelig peger Danske Udlejere på, at udfordringen med de nugældende regler er, at en lejer ikke kan overtage et lejemål, der fremtræder nymalet (men ikke er det) og samtidig forpligte sig til, at aflevere lejligheden nymalet og opfordrer derfor til, at lejer- og udlejerorganisationerne inddrages i arbejdet med at finde en løsning på at undgå de unødvendige malerarbejder.*

**Svar:**

Forslaget om normal istandsættelse skal sikre lejerne mod urimelige økonomiske udgifter ved fraflytning.

Jeg betragter istandsættelsesregninger som følge af nødvendig istandsættelsesarbejder, eksempelvis i form af nyistandsættelse efter meget korte lejeperioder, som urimelige økonomiske udgifter for lejeren.

Herudover er det ikke muligt på forhånd at sige, hvad der i kroner/øre er forholdsvis høje istandsættelsesregninger, da det altid vil afhænge af en konkret vurdering. Har lejeren misligholdt lejemålet kan en regning på mere end 100.000 kr. ved fraflytning være rimelig. På den anden side kan en regning på under 20.000 kr. være urimelig høj, hvis lejeren afleverer lejemålet i velvedligeholdet stand.

Der kan endvidere henvises til, at der i den almene sektor tidligere, tilsvarende den private udlejningssektor, har været problemer med meget høje fraflytningsregninger og kritik af boligorganisationernes (udlejernes) istandsættelseskrav ved fraflytning. Dette blev løst ved forskellige lovændringer, hvor der bl.a. blev gennemført mere ensartede og obligatoriske regler for vedligeholdelse og istandsættelse, herunder til – og fraflytning. Efterfølgende er denne kritik i stor udstrækning ophørt. Noget tilsvarende forventes som konsekvens af lovforslaget i den private udlejningssektor.

I dag er der overordnet 2 modeller for istandsættelse ved lejerens fraflytning efter den private lejelovgivning: normal istandsættelse, som er lovens udgangspunkt, og nyistandsættelse, som beror på en særlig aftale herom. Hensigten med at benytte begrebet "normal istandsættelse" er at beskrive lovens udgangspunkt som modstykket til "nyistandsættelse".

Normal istandsættelse indebærer, at lejeren skal aflevere det lejede i den stand, det blev overtaget. Det kan dog ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand. Lejerens pligt til at gennemføre vedligeholdelse ved fraflytning afhænger således af, om der konkret er behov for istandsættelse. Det følger af lejeloven, at istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter. "Normal istandsættelse" bygger på lejelovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, der også gælder i relation til bygningsdele, der ikke er en del af den indvendige vedligeholdelse.

Der henvises i øvrigt til kommentarerne i høringsnotatet s. 11-14.

Med hensyn til balancen i forslaget henvises der til lovforslagets almindelige bemærkninger, hvor det bl.a. fremgår, at: "Balancen mellem lejere og udlejere skal efter forliget ikke opretholdes i det enkelte (del)forslag, men derimod i det samlede lovforslag, som således vil indeholde elementer, der hver for sig er til størst glæde for den ene af parterne i lejeforholdet."

Delforslaget om normal istandsættelse er til størst glæde for lejerne. Forslaget opvejes dog af andre delforslag, der er til størst glæde for udlejerne, så lovforslaget samlet set er i balance.

### **Spørgsmål 6: Omkostningsbestemt husleje**

*Danske Udlejere finder, at det er nemmere at varsle lejeforhøjelse i ejendomme med omkostningsbestemt husleje, når der gives mulighed for at regulere efter nettoprisindeks. Denne lettelse er imidlertid ikke til stede, når udlejer alligevel hvert andet år skal beregne omkostningsbestemt husleje.*

#### **Svar:**

Formålet med at indføre mulighed for at nettoprisindeksregulere omkostningsbestemt husleje er at lette administrationen af de ejendomme, hvor lejen fastsættes omkostningsbestemt. Det har imidlertid ikke været hensigten at ændre nævneværdigt på huslejeniveauerne. Derfor har aftalepartierne fundet det nødvendigt at sikre, at spændet mellem den nettoprisindeksregulerede husleje og den husleje, som kan beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, ikke bliver for stort. Dette er sikret ved at foreslå, at udlejer kun kan træffe beslutning om nettoindeksregulering af lejen for perioder på 2 år ad gangen.

### **Spørgsmål 7: Betaling af gebyr**

*Danske Udlejere anfører, at det er urimeligt, at udlejere, der bidrager med at stille boliger til rådighed for andre borgere skal kunne pålægges sagsomkostninger ved en nævnsbehandling, hvis de taber en sag.*

#### **Svar:**

For at hjælpe enkeltudlejere af ejer- eller andelsboliger, der som ikke professionelle udlejere kan have svært ved at fastsætte huslejen for den udlejede bolig, foreslås det at reducere det gebyr, der skal betales til huslejenævnet for en forhåndsgodkendelse af lejen i huslejenævnet fra 3.500 kr til 500 kr.

Den kommunale merudgift, som dette medfører, udlignes ved 1) at forøge det nuværende gebyr for øvrige huslejenævnsager til 300 kr., og 2) ved i lighed med andre klagenævn at indføre medfinansiering af sagsbehandlingen ved huslejenævnet for udlejere, der taber en sag. Medfinansieringen udgør 2.080 kr., svarende til ca. halvdelen af den gennemsnitlige sagsudgift ved huslejenævne.

### **Spørgsmål 8: Vedligeholdelse**

*Danske Udlejere finder, at det i bemærkningerne til forslaget nr. 16 antages, at "udvendig" vedligeholdelse kun er udendørs vedligeholdelse, og synes derfor, at det er urimeligt og ubegrundet, at en udlejer af en stor ejendom ikke kan aftale, at lejer har en del af den udvendige vedligeholdelse.*

**Svar:**

Det indgår som et led i lovforslaget at præcisere reglerne om vedligeholdelse, herunder udtrykkeligt at afgrænse indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det fremgår således af såvel lovforslagets § 1, nr. 8 og 9, som af bemærkningerne hertil, at udvendig vedligeholdelse er al anden vedligeholdelse end indvendig vedligeholdelse, herunder også vedligeholdelse i det lejede. Begrænsningen i adgangen til at fravige lovens fordeling af vedligeholdelsespligten er et led i forenklingen. Det er ikke en hensigtsmæssig og effektiv håndtering af vedligeholdelsesindsatsen i store ejendomme, når der ses bort fra den indvendige vedligeholdelse, at overlade større eller mindre dele af denne til lejerne, idet varetagelsen dermed vil beror på den enkelte lejer. Hertil kommer, at det for en lejer kan være vanskeligt at overskue de økonomiske konsekvenser af, at dele af den udvendige vedligeholdelse påhviler lejeren.

Ændringen forrykker ikke balancen imellem udlejer og lejer, idet fravigelse af lovens fordeling af vedligeholdelsespligten forudsættes at blive kompenseret over lejen.

**Spørgsmål 9: Vedligeholdelsesplaner**

*Det anføres, at der ikke er argumenter for at kræve udfærdigelse af vedligeholdelsesplaner, da enhver udlejer er interesseret i at holde ejendommen ved lige, idet lejerne ellers mister interessen for ejendommen, eller udlejer kan blive pålagt at udføre vedligeholdelsesarbejder.*

*Det anføres endvidere, at der ikke med forslaget er taget stilling til, hvordan udgiften til udarbejdelse af planerne skal finansieres.*

**Svar:**

Med henblik på at forbedre overblikket over vedligeholdelsesbehovet i den enkelte ejendom i regulerede kommuner er det foreslået at etablere en ordning med rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner. Der stilles ikke formkrav til vedligeholdelsesplanen, ligesom udarbejdelse af en skriftlig vedligeholdelsesplan er en betingelse for, at udlejer kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse.

Det er præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at udgiften til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanerne behandles som en driftsudgift.

**Spørgsmål 10: Betaling af beløb udover huslejen**

*Danske udlejere mener, at der bør være bedre muligheder for, at lejer og udlejer kan aftale, at der ud over det aftalte lejebeløb skal betales særskilt for vand, renovation og/eller trappevask. Udlejer bør endvidere kunne kræve, at en lejer for fremtiden skal betale á conto vand mod en tilsvarende nedsættelse af lejen.*

**Svar:**

Det fremgår ikke nærmere med hvilken begrundelse, Danske Udlejere finder, at der er behov for at kunne opkræve dele af lejen som tillæg til lejen. Der henvises til betaling for varme, som efter loven sker som tillæg til lejen. Dette er imidlertid begrundet i, at betaling for varme alene kan ske efter fordelingsmålere. Det tilsvarende gælder for vand, hvor betaling skal ske ved siden af huslejen, hvis der afregnes efter vandmålere.

**Spørgsmål 11: Formular**

*Danske Udlejere ønsker, at der bør være udarbejdet forslag til lejekontraksformularer og formularer til ind- og fraflytningsrapporter inden lovforslagets vedtagelse.*

**Svar:**

Som det fremgår af høringsnotatet, er det hensigten, at der hurtigst muligt efter vedtagelsen af lovændringerne skal foretages en revision af typeformular A, 8. udgave, der er autoriseret af By- og Boligministeriet den 3. september 2001 til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder og værelser i private udlejningsejendomme.

Det fremgår tillige af høringsnotat, at det ikke er hensigtsmæssigt at indføre autoriserede blanketter for ind- og fraflytningsrapport med den virkning, at den nuværende metodefrihed begrænses, og at eksisterende velafprøvede skemaer ikke længere kan anvendes.

**Spørgsmål 12: Beskæftigelse - boligstandarden**

*Danske Udlejere mener, at de foreslåede ændringer i relation til istandsættelse i forbindelse med lejerskifte vil bevirke et betydeligt fald i beskæftigelsen indenfor malerbranchen, og at den generelle vedligeholdelsesstand indenfor den private udlejningssektor vil blive forringet. Ligesom de foreslåede ændringer betyder, at udlejers interesse i at foretage forbedringer / moderniseringer begrænses betydeligt med et fald i beskæftigelsen og i lejlighedernes kvalitet til følge.*

**Svar:**

Indledningsvis må det slås fast, at lejelovgivningen ikke er en beskæftigelsesordning.

Når unødvendigt istandsættelsesarbejde afskaffes, vil det nødvendigvis betyde, at noget arbejde ikke længere bliver udført. Ved afskaffelse af aftaler om nyistandsættelse er det kun de arbejder, som udføres efter meget korte lejeperioder, der ikke længere bliver udført. Hvis der er tale om en lejeperiode af blot lidt længere varighed, som dog stadig er hovedreglen, vil der sædvanligvis skulle udføres istandsættelse efter fraflytning. Af den samlede mængde istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejde i private lejeboliger er det derfor kun en meget begrænset del, som ikke længere vil blive udført. Den beskæftigelsesmæssige virkning vil derfor være marginal. For den enkelte lejer, der flytter efter kort tid, vil ændringen imidlertid have stor betydning, idet der ikke længere vil blive tale om uforholdsmæssigt store flytterejninger.

Med hensyn til bemærkninger til den generelle vedligeholdelsesstand, henvises der til kommentarerne i høringsnotatet s. 14.

Det er ikke nærmere specificeret, hvorfor Danske Udlejere mener, at lovforslaget skulle have indflydelse på udlejers interesse i at foretage forbedringer/moderniseringer. Ministeriet er ikke enig i den påstand.