



NOTAT

Dato: 9. februar 2015
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2014 - 10564
Sagsbeh.: LAG/PSH
Dok id: 576025

Svar på henvendelse af 3. februar 2015 fra Advokaterne i Jyllandsgården på vegne af Udlejerforeningen Aarhus

I notatet anvendes nummereringen på spørgsmålene i Advokaterne fra Jyllandsgårdens henvendelse af 3. februar 2015 på vegne af Udlejerforeningen Aarhus til By- og Boligudvalget.

Spørgsmål 1:

Udlejerforeningen Aarhus anfører, at det forekommer ulogisk, at huslejenævnet ikke kan tage stilling til tvister om indholdet af en indflytningsrapport, jf. ministeriets svar af 23. januar 2015 på foreningens tidligere henvendelse. Foreningen efterspørger på den baggrund en præcisering af lovforslaget.

Spørgsmål 2:

Foreningen spørger, hvordan udlejer skal kunne dokumentere, og hvordan huslejenævnet skal kunne afgøre, om den lejer, der har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, løbende har opfyldt denne fra lejemålets start, når der er uenighed om lejemålets tilstand ved lejemålets påbegyndelse, og dette ikke har kunnet afgøres.

Spørgsmål 3:

Foreningen bemærker, at det er ministeriets udgangspunkt, at tvister om indholdet af indflytningsrapporter ikke kan indbringes til afgørelse for huslejenævnet, hvorfor der er betydeligt større behov for, at der udarbejdes et eksempel på en indflytningsrapport.

Spørgsmål 3.1:

Foreningen henviser til, at der ifølge ministeriet lægges vægt på, at lejerer deltager aktivt i indflytningssyn og dermed i formulering af indflytningsrapporten. Ministeren opfordres til at overveje, om det formål bedst kan opnås, enten ved at integrere indflytningsrapporten som enten en del af den autoriserede nye lejekontrakt, eller som et autoriseret bilag hertil, for at opnå en større ensartethed i beskrivelserne og dels en større tryghed for parterne ved udfyldelsen heraf.

Svar:

Huslejenævnet har som sådan ikke kompetence til at tage stilling til formuleringerne i en indflytningsrapport. Nævnet vil dog kunne tage stilling til, hvorvidt der er mangler ved indflytning, hvis

parterne er uenige, og vil ad den vej også kunne tage stilling til standen ved indflytning, herunder om lejemålet er overtaget, fx nyistandsat eller med et behov for vedligeholdelse. Huslejenævnets afgørelse vil på den måde kunne få betydning for fastlæggelsen af lejemålets stand i en indflytningsrapport.

Ministeriet vil i forlængelse af lovforslagets vedtagelse udarbejde vejledningsmateriale vedrørende de dele af forslaget, hvor der vurderes at være behov herfor, fx i forhold til ind- og fraflytningssyn.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 5, at ministeriet vil udarbejde et eksempel på udformningen af en indflytningsrapport.

For så vidt angår foreningens bemærkninger om at integrere indflytningsrapporten i den autoriserede typeformular henvises til svaret på udvalgets spørgsmål 3 ad. L 97, hvor der er kommenteret på foreningens tidligere henvendelse om bl.a. autorisation af synsrapporter.

Spørgsmål 4:

Udlejers betaling af kr. 2.080,00 i gebyr til huslejenævnet.

Foreningen ønsker, at gebyret tilbagebetales, hvis boligretten ophæver huslejenævnets afgørelse. Tilsvarende ønskes, hvis boligretten i stedet for ophævelse og hjemvisning materielt ændrer huslejenævnets afgørelse. Endelig spørges, om det vil gøre nogen forskel om udlejeren nedlægger påstand under boligretssagen om gebyrets tilbagebetaling.

Svar:

Det fremgår af bemærkningerne til forslaget, at udlejeren skal betale gebyr til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i huslejenævnet. Det fremgår endvidere, at hvis en sag efterfølgende indbringes for domstolene, har domstolsafgørelsen ikke betydning for huslejenævnsgebyret. Dette betyder, at gebyret ikke tilbagebetales uanset, hvilket udfald sagen får i boligretten og uanset om sagen realitetsbehandles i boligretten eller hjemvises til huslejenævnet. Endelig fremgår det af bemærkningerne, at hvis en sag indbringes for ankenævnet i København, er det udfaldet af sagen i ankenævnet, der er afgørende for, om der skal betales gebyr. Det betyder, at der kun betales gebyr, hvis lejeren får fuldt medhold i ankenævnet.

Der sker således aldrig tilbagebetaling af gebyr for en sag, der er behandlet i huslejenævnet.