

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

MPK/ J.nr. 81-307

Dato: 16. juni 2005

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 20. maj 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 19-25 (BOU Alm. del – ad B 23).

Spørgsmål nr. 19:

”Ministeren bedes oplyse, om huslejenævnet i dag kan oplyse sagen ved at indkalde syns- og skønsrapporter?”

Spørgsmål nr. 20:

”Ministeren bedes oplyse, hvem der i så fald skal betale disse syns- og skønsrapporter.”

Spørgsmål nr. 21:

”Ministeren bedes oplyse, i hvilket omfang huslejenævnene i dag anvender syn og skøn i fraflytningssager.”

Spørgsmål nr. 22:

”Ministeren bedes oplyse, hvad et syn og skøn ved fraflytning på en almindelig lejlighed koster.”

Spørgsmål nr. 23:

”Ministeren bedes oplyse, i hvilket omfang huslejenævnene kan anvende ansatte i kommunens forvaltning til at vurdere prisen på arbejder i lejemålet eller på ejendommen.”

Spørgsmål nr. 24:

Ministeren bedes oplyse, i hvilket omfang huslejenævnene kan købe ekstern bistand til at vurdere prisen på arbejder i lejemålet eller på ejendommen.

Spørgsmål nr. 25:

Ministeren bedes oplyse, i hvilket omfang huslejenævnene kan inddrage et alternativt tilbud fra lejerne til vurdering af prisens rimelighed.

Svar:

Jeg kan oplyse, at syn og skøn anvendes i henhold til reglerne i retsplejelovens kapitel 19. Det følger heraf, at syn og skøn udmeldes, når der i en sag er fremsat en begæring herom af en part, og begæringen tages til følge af retten. Syn og skøn kan således ikke anvendes i forbindelse med huslejenævns-sager. Først hvis sagen indbringes for boligretten, kan syn og skøn iværksættes.

Efter min opfattelse vil det heller ikke være hensigtsmæssigt at benytte syn og skøn i huslejenævns-sager, idet syns- og skønsordningen er tilpasset sagsbehandlingen ved domstolene, der adskiller sig markant fra sagsbehandlingen ved huslejenævnene. I huslejenævnene påhviler det huslejenævnet at oplyse sagen i det fornødne omfang (officialprincippet), mens oplysningen ved domstolene som alt overvejende hovedregel påhviler parterne (forhandlingsprincippet). Proceduren i forbindelse med syn og skøn foregår efter forhandlingsprincippet og indgår således som et integreret led i den pågældende sag. Syn og skøn vil derfor ikke kunne leve op til det væsentlige hensyn vedrørende hurtig sagsbehandling, som gælder for huslejenævnene.

Jeg har ingen mulighed for at udtale mig om omkostningerne ved afholdelse af syn og skøn i forbindelse med fraflytning fra en almindelig lejlighed, idet omkostningen hertil er afhængig af de faktiske forhold, herunder hvor omfattende temaet for det pågældende syn og skøn er.

For så vidt angår huslejenævnets mulighed for at benytte ansatte i kommunen eller antage ekstern bistand med henblik på at vurdere prisen på arbejder i lejemålet eller på ejendommen er det min opfattelse, at der som udgangspunkt ikke noget til hinder herfor. Det følger således af boligreguleringslovens § 40, stk. 2, at nævnet selv afgør, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Bestemmelsen giver efter min opfattelse huslejenævnene mulighed for at benytte ekstern bistand i sager, hvor det er påkrævet for at kunne afgøre en tvist, som nævnet er forpligtet til at afgøre materielt. Disse muligheder må i sagens natur benyttes på en sådan måde, at de passer ind i sagsbehandlingen ved nævnene, herunder de begrænsninger, som gælder i forhold til at føre beviser i nævnet.

Såfremt en part i en huslejenævns-sag fremlægger et kontroltilbud for de arbejder, som tvisten vedrører, bør et sådan tilbud efter min opfattelse tillægges betydning i forbindelse med huslejenævnets afgørelse. I hvilket omfang tilbudet skal tillægges betydning beror på de konkrete omstændigheder,

herunder i hvor høj grad der er sammenfald imellem udførelsen af de pågældende arbejder og de der er givet tilbud på. Herudover vil der i kraft af, at huslejenævnet foretager et skøn over prisen, være en vis margin for dette skøn. Der vil således i praksis være tale om en form for bagatelgrænse, i forbindelse med huslejenævnets mulighed for at justere prisen på istandsættelsesarbejder.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange