

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: 3. juni 2005

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 18. maj 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 (BOU Alm. del – ad B 23).

Spørgsmål nr. 1:

”Vil ministeren oplyse, hvilken lejeforhøjelse, der forventes at ville gælde for lejerne, såfremt udlejer forpligtes til at udarbejde indflytnings- og fraflytningsrapporter. Herunder bedes ministeren oplyse hvordan dette vil påvirke normtallene for administration og om hvilken procentvis forhøjelse af den omkostningsbestemte leje denne aktivitet vil medføre.”

Spørgsmål nr. 2:

”Vil indførelse af indflytnings- og fraflytningsrapporter efter ministerens skøn mindske eller forøge antallet af tvister mellem udlejer og lejer i sager om fraflytning?”

Spørgsmål nr. 3:

”Ministeren bedes oplyse, om indførelse af indflytnings- og fraflytningsrapporter vil øge gennemskueligheden for lejerne.”

Spørgsmål nr. 4:

”Vil ministeren oplyse, om lejerne kan opnå besparelser som følge af den øgede information og åbenhed omkring indflytning og fraflytning?”

Spørgsmål nr. 5:

”Mener ministeren, at systemet med indflytnings- og fraflytningsrapporter er uhensigtsmæssigt set i lyset af den succes, det har været i den almene udlejningssektor, hvor mængden af tvister er faldet drastisk efter indførelsen af disse rapporter?”

Spørgsmål nr. 6:

”Vil ministeren oplyse om det er almindeligt, at udlejer frivilligt udarbejder indflytnings- og fraflytningsrapporter.”

Svar:

Hvis udlejerne forpligtes til at udarbejde indflytnings- og fraflytningsrapporter vil det medføre huslejestigninger. Størrelsen af denne vil bl.a. afhænge af, om rapporterne udarbejdes af en ekstern håndværker, eller eksempelvis af viceværten.

Hvis det antages, at et syn af en lejlighed og rapportskrivning i gennemsnit koster 500 kr. vil de omkring 80.000 fraflytninger fra private udlejningsboliger (og ligeså mange tilflytninger) medføre samlede årlige lejestigninger i størrelsesordenen 80 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig stigning i huslejen på knap 2,30 kr. pr. m² - eller en stigning på 0,4 pct. Det må forventes, at huslejenævnene vil indregne en sådan udgiftsstigning i de normtal, som nævnene har fastsat til brug for vurderingen af den omkostningsbestemte leje.

Om antallet af tvister om istandsættelsesarbejder vil falde eller stige som følge af indførelse af obligatoriske regler om ind- og fraflytningsrapporter, har jeg ikke umiddelbart grundlag for at udtale mig om. Efter lejelovens § 98, stk. 2, skal udlejer inden 2 uger efter fraflytningstidspunktet oplyse lejer om de istandsættelsesarbejder, som udlejer vil forlange udført. I modsat fald mister udlejer retten til at forlange istandsættelse. Hvis der afholdes fraflytningssyn med lejerens deltagelse, skal udlejer, hvis lejer ønsker det, indkalde en beboerrepræsentant til deltagelse heri.

Jeg har meget svært ved at se, at den omstændighed, at parterne sammen besigtiger lejemålet, i sig selv skulle medføre, at udlejer vil reducere omfanget af istandsættelsesarbejder, således at antallet af tvister vil falde. Det bemærkes, at fraflytningsrapporten kun oplyser, hvilke arbejder der forlanges udført – ikke prisen på arbejderne. Endvidere bemærkes, at ind- og fraflytningsrapporter er *udlejerens* angivelse af de faktiske forhold på ind- og fraflytningstidspunktet, og dermed ikke en uvildig konstatering af forholdene. Jeg kan derfor heller ikke se, at indflytnings- og fraflytningsrapporter generelt vil øge gennemskuelsen for lejerne.

Jeg er ikke i besiddelse af oplysninger, som indikerer, at lejerne skulle opnå besparelser ved indførelse af obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter, når udgiften hertil samtidig tages i betragtning. Efter min opfattelse forløber fraflytninger i langt hovedparten af tilfældene trods alt uproblematisk. Denne vurdering skal bl.a. ses i lyset af, at netop istandsættelse ved fraflytning i sagens natur er et potentielt konfliktområde, da aftaleforholdet imellem parterne ikke længere består. For den lejer, som har haft sit hjem i det pågældende lejemål og har været tilfreds med lejlighedens stand, kan det forekomme at være en omfattende istandsættelse, der forlanges af udlejer. Og er lejer vant til selv at udføre vedligeholdelse og dermed ikke vant til håndværkerudgifter, kan disse forekomme at være meget store.

En anden omstændighed, som også er af betydning i denne sammenhæng er, at det er udlejeren, som skal rejse en sag om dækning af udgifter til istandsættelse, hvis lejerens depositum ikke slår til. Hvis en sag om istandsættelse indbringes for boligretten, vil det endvidere være udlejeren, der skal bevise, at istandsættelseskravet er berettiget. Dette vil alt i alt være momenter, der taler imod, at udlejeren kræver uberettigede istandsættelser.

På denne baggrund har jeg svært ved at forestille mig, at der ligefrem skulle blive tale om besparelser for lejerne ved forslaget.

Med hensyn til ordningen på det almene område kan jeg oplyse, at ordningen med indflytningsrapporter blev indført i 1998 i forbindelse med vedtagelsen af den almene lejelov. Regler om flyttesyn- og rapporter var allerede gældende på dette tidspunkt. Jeg er ikke bekendt med, at der skulle foreligge dokumentation for, at det er indførelsen af indflytningsrapporter - eller tidligere fraflytningsrapporter – der har bevirket, at antallet af tvister om istandsættelse er faldet drastisk.

Jeg kan om den aktuelle benyttelse af ind- og fraflytningsrapporter på det private udlejningsmarked oplyse, at der efter de oplysninger jeg har, tegner sig det mønster, at det i nyere byggerier og i ejendomme med moderniserede boliger er ganske almindeligt at anvende sådanne rapporter. Især blandt de større og professionelle udlejere er det fast praksis at udfærdige sådanne rapporter. I den ældre ikke-moderniserede boligmasse er anvendelse af ind- og fraflytningsrapporter mindre udbredt. Ejendomsforeningen Danmark, som har et indgående kendskab til forholdene på det private udlejningsområde, er enig i denne vurdering af forholdene.

På baggrund af dette billede af forholdene forekommer det hensigtsmæssigt, at der er valgfrihed med hensyn til benyttelse af ind- og fraflytningsrapporter, så det er muligt at tilpasse lejevilkårene efter omstændighederne. Det er samtidig min principielle opfattelse, at man skal udvise stor tilbageholdenhed med hensyn til at foretage endnu flere ændringer i den i forvejen alt for komplicerede lejelovgivning og kun ændre der, hvor der er påvist et behov for det.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange