

Beslutningsforslag nr. B 23. Fremsat den 16. marts 2005 af Lissa Mathiasen (S), Jytte Andersen (S), Christine Antorini (S), Carsten Hansen (S) og Rasmus Prehn (S)

Forslag til folketingsbeslutning

om forbedring af lejeres tryghed og retsstilling ved fraflytning fra private udlejningsboliger

Folketinget pålægger regeringen at fremsætte lovforslag, der pr. 1. december 2005 sikrer,

- 1) at lejere ikke kan forpligtes til nystandsættelse ved fraflytning,
- 2) at der er priskonkurrence ved istandsættelse af en lejlighed,
- 3) at der indføres obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter,
- 4) at lejere har ret til godtgørelse for eget arbejde, og
- 5) at udlejere, såfremt parterne er uenige, skal indbringe tvisten for huslejenævnet.

Bemærkninger til forslaget

Beslutningsforslaget er en uændret genfremsættelse af beslutningsforslag nr. B 112 fra folketingsåret 2004-05, 1. samling. Se Folketings Tidende 2004-05, 1. samling, tillæg A side 4761 og 4764. Dog er tidsfristen for fremsættelsen af lovforslaget ændret fra 1. juli 2005 til 1. december 2005.

Fraflytningstvister er den mest hyppige tvistform i huslejenævnene. Mange lejere får alt for store regninger ved fraflytning, regninger, der er vanskelige at betale og vanskelige at se den saglige begrundelse for.

Hvor den almene udlejningssektor efterhånden er kommet væk fra de store regninger til lederen ved fraflytning, er dette problem nu blevet mere og mere almindeligt i den private udlejningssektor.

Det foreslås derfor, at lejeloven ændres, således at lejerens retsstilling og tryghed ved fraflytning fremmes, og således at lederen bedre kan gennemskue og påvirke de istandsættelsesomkostninger, der er forbundet med fraflytning af en lejlighed.

Forbedring af lejerens retsstilling på dette område vil ikke alene sikre, at konkurrence fremmer lavest mulige flytteomkostninger, men også give bedre mobilitet, fordi forslaget vil medføre, at omkostningerne ved fraflytning falder.

Bemærkninger til forslagens enkelte bestemmelser

Ad 1: at lejere ikke kan forpligtes til nyistandsættelse ved fraflytning

Ved udlejning af privatejede lejligheder er det blevet mere og mere almindeligt, at de private udlejere som en betingelse for udlejning af lejligheden kræver, at lederen skriver under på, at lejemålet skal afleveres nyistandsat. Det sker ved afkrydsning af »ja-rubrikken« i lejekontraktens § 7.

Det er nødvendigt for at kunne kræve, at lejligheden skal afleveres nyistandsat, at udlejeren også stiller en nyistandsat lejlighed til rådighed ved indflytningen.

Dette system har medført, at ikke bare lederen udsættes for meget høje istandsættelsesregninger ved fraflytning, men også udlejeren i nogle tilfælde stilles i en helt urimelig situation.

For lederen betyder det lille kryds i »ja-rubrikken« i § 7, at lederen underskriver en meget høj fremtidig fraflytningsregning.

I midten af 1990'erne greb Folketinget ind over for de meget høje fraflytningsregninger i den almene udlejningssektor. Det er det samme problem, der nu er ved at opstå i den private udlejningssektor.

En nyistandsættelse ved fraflytning betyder, at der ikke bare skal foretages normalistandsættelse, dvs. tapsering og maling af vægge, men at træ og jern også skal nymales, ligesom gulvet skal afhøvles og nylakeres. Det er ikke usædvanligt, at dette fører til en istandsættelsesomkostning på mellem 25.000 og 30.000 kr. For de fleste lejere er det en alt for høj omkostning ved fraflytning.

Mange udlejere kan desuden se det vanvittige i, at systemet indebærer, at selv om en lejlighed kun har været beboet i et halvt år, er udlejeren nødt til at bede om nyistandsættelse for at kunne sikre, at også den næste udlejning af lejligheden betyder, at lederen skal aflevere lejligheden nyistandsat. Så selv om en lejer ikke engang har nået at hænge billeder op på væggene, kan fraflytning medføre, at lederen skal betale for nyistandsættelsen.

Det foreslås derfor, at det ikke kan aftales, at lejemålet skal afleveres nyistandsat, men at det i stedet kan aftales, at lejemålet skal afleveres normalistandsat.

Forslaget ændrer ikke ved, at det fortsat frit kan aftales, om det er lederen eller udlejeren, der skal stå for den løbende indvendige vedligeholdelse under lejemålets beståen.

Ved fraflytning vil det gælde, at det kan aftales, at lejemålet skal afleveres normalistandsat. Det betyder, at lederen skal aflevere lejemålet med nytapetserede/nymalede vægge og nyhvidtede/nymalede lofter. Det skal ikke kunne aftales, at normalistandsættelse indebærer, at lederen skal aflevere nyafhøvlede/nylakerede gulve og nymalede indfatninger, fodpaneler, køkkener, døre, radiatorer etc. Kort sagt skal det fremover ikke være muligt at aftale nymaling af træ og jern ved fraflytning. En aftale om at aflevere lejemålet norma-

listandsat forudsætter, som det allerede er gældende, at lejemålet også er normallistandsat ved indflytning.

Den anden mulighed er, at parterne kan aftale, at lejemålet skal afleveres i samme stand som ved overtagelsen bortset fra slid og ælde. Denne mulighed er gældende allerede i dag.

Det pointeres, at lejerens selvfølgelig fortsat skal betale for misligholdelse.

Ad 2: at der er priskonkurrence ved istandsættelse af en lejlighed

Uanset om istandsættelsesomkostningerne for en lejlighed er bundet til en aftale om at aflevere lejligheden nyistandsat eller der er tale om, at lejerens skal betale for misligholdelse, er det nødvendigt, at det sikres, at der er priskonkurrence om de enkelte istandsættelsesarbejder i lejemålet.

Efter de gældende regler har lejerens yderst ringe mulighed for at sikre priskonkurrence om de istandsættelsesarbejder, der skal udføres i lejemålet, uanset hvor meget lejerens skal betale heraf.

Oftest præsenteres lejerens for en lejekontrakt, hvor udlejerens i kontraktens § 11 endda betinger sig, at det er udlejerens, der suverænt bestemmer, hvilken håndværker der skal udføre istandsættelsesarbejderne. Både små og store udlejere har aftaler med håndværksvirksomheder, der istandsætter ved fraflytning. Det er ligeledes ikke ualmindeligt, at udlejerens ejer håndværksvirksomheden, som udlejerens bestemmer skal udføre arbejderne i lejemålet.

De siger sig selv, at dette system ikke sikrer reel priskonkurrence, når istandsættelsesarbejderne ved fraflytning skal udføres.

Det foreslås derfor, at udlejerens forpligtes til at udbyde arbejderne i underhåndstilbud, og at udlejerens i den forbindelse forpligtes til at tilbyde lejerens at pege på en deltager.

Såfremt udlejerens ikke overholder dette, må istandsættelsesomkostningerne stå for udlejerens egen regning.

Ad 3: at der indføres obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter

Oftest er der i forbindelse med tvister ved fraflytning af lejemål tvivl om, hvilke mangler der var i lejemålet ved indflytning, hvilke mangler der skal udbedres af lejerens, og hvilke mangler der skal udbedres af udlejerens.

I den almene udlejningssektor har man løst dette ved at indføre obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter.

Ved indflytning udarbejdes en rapport over lejemålets tilstand, og det gør der også ved fraflytning. Systemet indebærer også, at der udføres et syn af lejligheden, hvor både lejerens og udlejerens/administratoren er til stede. Hermed er der skabt et grundlag for langt færre konflikter og uenigheder om istandsættelsen ved fraflytning.

Dette giver øget tryghed for parterne og vil i høj grad være procesbesparende for landets huslejenævn.

Systemet med ind- og fraflytningsrapporter forøger desuden parternes retssikkerhed, og det har været en væsentlig begrundelse for, at beboerklagenævnene, der behandler tvister om fraflytning i den almene udlejningssektor, forholdsmæssigt har langt færre tvister om fraflytning end de private huslejenævne.

I ejendomme med beboerrepræsentation skal beboerrepræsentationen indbydes til ind- og fraflytnings-syn, og det foreslås, at såfremt beboerrepræsentanten ikke er indkaldt hertil, kan dette komme udlejerens til skade ved afgørelse af en eventuel tvist om istandsættelsen af lejligheden ved fraflytning.

Det foreslås endvidere, at beboerrepræsentanten kompenseres for tabt arbejdsfortjeneste efter de almindelige regler herfor i forbindelse med fraflytningssyn.

Ad 4: at lejere har ret til godtgørelse for eget arbejde

Socialministeriets undersøgelse af budgetlejen i 2003 viste, at omkring 63 pct. af lejemålene har en aftale, hvor lejerens er forpligtet til at betale til en indvendig vedligeholdelseskonto.

I forbindelse med indflytning i en ikke nyistandsat lejlighed er det ikke ualmindeligt, at udlejerens tilbyder lejerens selv at foretage istandsættelse af lejligheden for det beløb, der står på den indvendige vedligeholdelseskonto. Såfremt lejerens anvender den af udlejerens påbudte håndværker eller selv hyrer en håndværker, trækkes regningen (udgifterne til materialer og løn) fra den indvendige vedligeholdelseskonto. Ikke sjældent foreslår udlejerens imidlertid, at lejerens selv maler, og at lejerens af den indvendige vedligeholdelseskonto kan få godtgjort udgifter til indkøb af maling.

For at ligestille lejeres mulighed for at få godtgørelse for eget arbejde med de muligheder, beboere i andre boligformer har, foreslås det, at lejerens, såfremt vedkommende ønsker det, får ret til en godtgørelse for eget arbejde i forbindelse med istandsættelsen i henhold til de almindelige regler, der gælder for dette på andre, lignende områder. Der ændres selvfølgelig ikke ved, at udlejerens kan gøre indsigelse over for ar-

bejdet, såfremt arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Ad 5: at udlejere, såfremt parterne er uenige, skal indbringe tvisten for huslejenævnet

Opstår der en tvist mellem udlejeren og lejereren i forbindelse med en fraflytning, er der i gældende lovgivning ingen bestemmelser, der foreskriver, hvem der skal indbringe tvisten for huslejenævnet. En del udlejere indbringer, når de erfarer en uenighed med lejereren om istandsættelsesforpligtelserne eller omkostningerne ved fraflytning, automatisk denne tvist for huslejenævnet. Andre udlejere gør ikke noget.

Herefter er det op til lejereren at indbringe tvisten for huslejenævnet.

Dette er en usikkerhed for lejerne og medfører ofte, at tvister i forbindelse med fraflytning afgøres med forsinkelser på 3-6 måneder.

Det foreslås derfor, at det præciseres i lejeloven, at udlejeren skal følge samme formkrav med hensyn til afgørelser af en tvist, som når udlejeren varsler lejerforhøjelser over for lejerne. Det vil sige, at udlejeren skal oplyse i den fremsendte fraflytningsopgørelse, at lejereren har 6 uger til at meddele udlejeren, såfremt lejereren ikke kan acceptere opgørelsen, og at udlejeren herefter har 6 uger til at indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren vil opretholde sit krav.

Skriftlig fremsættelse

Lissa Mathiasen (S):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejerens tryghed og retsstilling ved fraflytning fra private udlejningsboliger.

(Beslutningsforslag nr. B 23).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.