

Udlændinge- Integrations- og Boligministeriet
Mail:

mbbl@mbbl.dk,

lag@mbbl.dk,

mpk@mbbl.dk



Dato 10. august 2015

Ref: TOC/PHU

Administrerende direktør

Torben Christensen

Telefon +45 33 12 03 30

toc@ejendomsforeningen.dk

J.nr. 2015-1756 Høring over udkast til vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse

Udlændinge- Integrations og Boligministeriet har sendt vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme i høring og Ejendomsforeningen Danmark skal hermed komme med bemærkning til vejledningen.

Indledningsvis skal Ejendomsforeningen Danmark påpege, at det er stærkt uhensigtsmæssigt, at vejledningen først kommer så lang tid efter lovens ikrafttræden den 1. juli. Daværende minister Carsten Hansen oplyste ellers, at han regnede med, at de lovede bekendtgørelser og vejledninger ville være klar inden lovens ikrafttræden. Resultatet har været, at både lejere og udlejere nu har stået i en ekstra svær situation, fordi de ikke var klar. Ejendomsforeningen Danmark anerkender fuldt ud i, at den nuværende minister ikke har haft nogen indflydelse på tidsaspektet forud for lovens ikrafttræden, og håber samtidig at ministeren nu sørger for høj prioritering af de manglede vejledninger og bekendtgørelser i forbindelse med de nye leje-lovsregler, jf. lov nr. 310 af 30. marts 2015.

Ejendomsforeningen Danmark har inddelt bemærkningerne under en række overskrifter i stedet for en kronologisk gennemgang af vejledningen, da det giver en mere sammenhængende gennemgang af emnerne.

Punkterne er:

- Pligt til at afholde ind- og fraflytningssyn
- Frister for afholdelse af syn og fremsættelse af krav

- Udlevering af rapporter og elektronisk kommunikation
- Omkostninger til gennemførelse af syn
- Normal istandsættelse og indhold af istandsættelseskrav
- Huslejenævnenes kompetence
- Bilag 1 og 2 med forslag til ind- og fraflytningsrapporter
- Henvísninger

Pligt til at afholde ind- og fraflytningssyn

Under punkt 2.2. i vejledningen beskrives, hvem der har pligt til at afholde indflytningssyn. Det beskrives i afsnit 2, at lejer, hvis ikke der afholdes indflytningssyn, kan kræve en tro og loveerklæring fra udlejer om, at udlejer ikke er forpligtet til at afholde indflytningssyn. Ejendomsforeningen Danmark står uforstående over for denne oplysning, dels fordi en tro og loveerklæring ikke har nogen reel virkning i forhold til, om udlejer har pligt til at afholde et indflytningssyn, og dels fordi der ikke, hverken i lejelovens § 9 eller i bemærkningerne til bestemmelsen, ses hjemmel for lejer til at kræve en sådan erklæring.

Der er gjort plads til at oplyse lejer i lejekontrakten om der afholdes indflytningssyn, og det er udlejers ansvar at overholde loven. Hvis ikke der afholdes et indflytningssyn, hvor der efter loven skulle være afholdt et, medfører det alene en påvirkning af udlejers forhold. Det står i øvrigt til enhver tid lejer frit for at beskrive og dokumentere lejemålets stand inden for de første 14 dage og sende den til udlejer. Lejer har således ikke noget at bruge en tro og loveerklæring til.

Under punkt 2.2. afsnit 6 anføres det, at der skal afholdes indflytningssyn for alle lejeforhold, hvor lejeperioden starter efter lovens ikrafttræden. Denne afgrænsning af krav om afholdelse af indflytningssyn er der ikke hjemmel til i loven, og den er i strid med bemærkningerne til lovforslaget. I bemærkningerne til § 5 i ændringsloven står der, at loven har virkning for *aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden*, medmindre andet følger af indholdet af den enkelte bestemmelse, og det fremgår af bemærkningerne. Det fremgår ikke af bemærkningerne til den nye lejelovs § 9, at reglerne gælder for indflytninger, der finder sted efter lovens ikrafttræden, hvis lejeaftalen er indgået *før* ændringslovens ikrafttræden. Modsat ved fraflytnings-syn, hvor det fremgår af bemærkningerne til den nye lejelovs § 98, at reglerne får virkning for fraflytninger, der finder sted efter lovens ikrafttræden. Udgangspunktet må derfor være, at pligten til at afholde indflytningssyn alene er afhængig af tidspunktet for lejeaftalens indgåelse og ingen relation har til tidspunktet for lejeperiodens start.

Frister for afholdelse af syn og fremsættelse af krav

Under punkt 3.3.2. afsnit 1 er det oplyst, at fristen for at afholde flyttesyn som udgangspunkt begynder at løbe 2 uger fra det tidspunkt, hvor lejer afleverer nøglerne, medmindre lejeren på

anden måde klart har opgivet at disponere over lejemålet. Herefter er det anført at: ”Uanset om nøglerne er afleveret, når lejeperioden udløber, er det fra dette tidspunkt, fristen skal regnes.”. Denne oplysning er efter Ejendomsforeningen Danmark vildledende, da lejeperiodens udløb aldrig har selvstændig betydning for, hvornår lejer overdrager dispositionsretten til lejemålet. Har lejer ikke afleveret nøglerne eller på anden måde klart opgivet dispositionsretten til lejemålet på det tidspunkt, hvor lejeperioden efter kontrakten udløber, så er lejer ikke fraflyttet, men anvender lejemålet i strid med aftalen. Udlejers eneste mulighed for at handle i denne situation er at sætte sig i besiddelse af lejemålet ved fogedens hjælp, ellers gør udlejer sig skyldig i selvtægt. Et sådan forløb kan godt tage en del mere end to uger.

At fristen først løber fra det tidspunkt, hvor udlejer har dispositionsret til lejemålet fremgår endvidere af sætningen umiddelbart efter den oven for nævnte under punkt 3.3.2. samt i slutningen af punkt 3.3.3. og 3.4. Det er herudover beskrevet i svaret til spørgsmål 102 i forbindelse med lovbehandlingen af ændringsloven, samt fast antaget i praksis.

Sætningen i afsnit 1 under punkt 3.3.2., hvoraf det fremgår at fristen løber fra lejeperiodens ophørstidspunkt må således efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse udgå af vejledningen, da det hverken har hjemmel i lovgivningen eller i øvrigt har nogen praktisk virkning. Den har alene den virkning, at den skaber usikkerhed og tvivl hos parterne.

Under punkt 3.5.1. beskrives udlejers fremsættelse af krav over for lejer. Desværre giver punkt 3.5.1. efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse i sin helhed ikke sammenhængende mening.

I afsnit 1 oplyses det, at udlejers frist for at fremsætte krav om istandsættelse er 2 uger fra fraflytningssynet. I afsnit 2 oplyses det, at udlejer skal fremsætte sine krav på synet, hvis lejer møder op til synet. Disse to oplysninger er modstridende, udlejer kan ikke både have 2 uger til at gøre krav gældende og samtidig skulle fremsætte dem med det samme.

I afsnit 3 oplyses det, at for lejeaftaler indgået før ændringslovens ikrafttræden kan fristen på 2 uger være forlænget ved aftale med den virkning, at reklamationsfristen udløber på et tidspunkt efter synets afholdelse. Hvis lejer møder op til synet, er dette direkte modstridende med afsnit 2, hvor der står, at udlejer skal gøre krav gældende på synet. Som anført umiddelbart ovenfor kan udlejer ikke både skulle fremsætte sine krav ved synet og/eller have en efterfølgende frist.

I afsnit 4 står der, at hvis lejer ikke møder op til synet, har udlejer 2 uger fra synet til at fremsætte krav over for lejer. Hvis det antages, at aftaler, som omtalt i afsnit 3, kan gøres gældende, hænger afsnit 4 og 3 ikke sammen. Fristen kan ikke både være 2 uger eller et andet tidspunkt efter synets afholdelse.

Det er her i øvrigt ikke nævnt, at lejelovens § 98, stk. 2, 2. pkt. ikke er gjort præceptiv jf. lejelovens § 99 a, og det derfor vil være muligt for lejer og udlejer at indgå aftale om, at udgifter, der ikke fremgår af fraflytningsrapporten, kan gøres gældende over for lejeren efterfølgende.

Udlevering af rapporter og elektronisk kommunikation

Under punkt 2.3.4. og 3.3.4. er det beskrevet, hvordan udlevering af rapporter skal ske. Det oplyses, at lejer skal have en kopi ved synet også hvis synet gennemføres ved elektronisk registrering. Rapporterne kan ikke fremsendes til lejeren elektronisk, dette endda uanset om der måtte være indgået en aftale om elektronisk kommunikation jf. lejelovens § 4, stk. 2. Disse oplysninger er enslydende med, hvad der er oplyst i bemærkningerne til ændringsloven vedr. lejelovens § 9 og § 98, samt svar på spørgsmål 3, 32, 34 og 35 i forbindelse med lovbehandlingen. Ejendomsforeningen Danmark har tidligere påpeget, at der ikke er hjemmel i lejelovens § 4, stk. 2 til at afvise elektronisk udveksling af rapporter, og at fastholdelsen af den fysiske rapport virker stik imod blandt andet statens eget pålæg til borgerne om at have en digital postkasse til elektronisk kommunikation med det offentlige.

Derfor er Ejendomsforeningen Danmark overrasket over, at det i afsnit 1 under henholdsvis punkt 2.3.4. og 3.3.4. oplyses, at det er muligt for parterne ved synet at indgå en aftale om, at rapporten sendes elektronisk på synet, og at lejer kvitterer elektronisk for modtagelse af rapporten. Ejendomsforeningen Danmark må påpege, at vejledningen på dette punkt desværre medfører usikkerhed om, hvad parterne må og ikke må, når der står det direkte modsatte i loven og forarbejderne hertil.

I denne forbindelse skal Ejendomsforeningen Danmark understrege, at det naturligvis vil være hensigtsmæssigt, hvis det er helt entydigt, at parterne kan udveksle ind- og fraflytningsrapporter elektronisk. I 2015 er det en anakronisme, når der i ændringsloven er indeholdt et de facto forbud mod at udveksle en ind- eller fraflytningsrapport elektronisk, hvis lejer har deltaget i synet.

Under punkt 2.3.4. og 3.3.4. er det videre i afsnit 2 oplyst, hvad udlejer skal gøre, hvis lejer ikke møder op til synet. Udlejer skal i disse situationer sende rapporten til lejer senest 2 uger efter synet. Herefter er der uoverensstemmelse mellem formuleringerne under de to afsnit. For indflytningssyn er det oplyst, at udlejer kan sende rapporten til lejeren på e-mail, "hvis

lejerer er indforstået hermed.” For fraflytningsrapporter står der, at udlejer kan sende rapporten på e-mail, ”hvis lejerer har accepteret digital kommunikation.” Ejendomsforeningen Danmark kan ikke genfinde en tilsvarende forskel i de to lovbestemmelser og står derfor uforstående over for valget af forskellige formuleringer, som vil medføre forvirring og tvivl hos parter.

I relation til netop fremsendelse af rapporten på e-mail efterfølgende skal Ejendomsforeningen Danmark yderligere påpege, at der i bemærkningerne til ændringsloven vedr. lejelovens § 9 og § 98 begge steder er understreget, at der ingen formkrav er til rapporterne, og at de vil kunne udarbejdes på e-mail. I bemærkningerne oplyses det umiddelbart efter, at det kun er i situationen, hvor lejer møder op til synet, at udlejer ikke kan sende rapporten på e-mail. Vejledningens oplysning om, at lejer enten skal være indforstået med eller have accepteret digital kommunikation, er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse på dette punkt modstridende med det der fremgår af ændringslovens bemærkninger.

Endelig synes der ikke at være overensstemmelse mellem vejledningens formuleringer og indholdet af lejelovens § 4, stk. 2 samt seneste domspraksis om elektronisk kommunikation mellem parterne, se hertil Østre landsrets dom af 6. marts 2015 refereret i GD 2015/24 Ø.

Omkostninger til gennemførelse af syn

Under punkt 2.7. og 3.6. er det oplyst, at udgifterne til afholdelse af ind- og fraflytningssyn og udfærdigelse af rapporter er en driftsudgift, som kan indgå i det omkostningsbestemte leje. Disse oplysninger hører efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke hjemme i en vejledning om ind- og fraflytningssyn og deres praktiske gennemførelse.

Det er helt irrelevante oplysninger for de mange lejemål, som ikke har omkostningsbestemt leje og medvirker kun til en forvirring. Og i relation til de omkostningsbestemte lejemål, må oplysningerne bero på en misforståelse, når det oplyses, at udgifterne skal dækkes under administrationsudgiften, da det ikke hænger sammen med den gældende retspraksis og opfattelse i øvrigt.

Udgifterne til at gennemføre flyttesyn falder i to dele. Der er den administrative del i form af behørig indkaldelse, planlægning af synet og fremsendelse af rapporter mv., og der er den praktiske del i form af den fysiske gennemgang af lejemålet. For mange udlejere, der også før ændringsloven har gennemført typisk fraflytningssyn, har den praktiske del af arbejdet altid været en klassisk vicevært opgave. Omkostningerne til viceværten dækkes i henhold til helt fast nævns- og retspraksis som en selvstændig post på det omkostningsbestemte budget. Da der med ændringsloven ikke er ændret på reglerne om opgørelse af den omkostningsbestemte

leje, men alene indført en pligt til at udføre ind- og fraflytningssyn, kan der ikke i en vejledning ændres på den udgiftsdækning, som er fastlagt for reglerne om omkostningsbestemt leje herunder i boligreguleringslovens § 8, stk. 1 og en omfattende nævns- og retspraksis.

Der er således efter Ejendomsforeningen Danmarks helt klare opfattelse ikke hjemmel i gældende regler og praksis til at konkludere, at omkostningerne til flyttesyn skal dækkes under administrationsudgiften. Det skal samtidig bemærkes, at flere huslejenævn allerede nu har fastlagt næste års administrationshonorarer. Ejendomsforeningen Danmark kan her se, at der ikke er indregnet merudgifter til flere flyttesyn ud over delvist til den administrative håndtering af dem.

Normal istandsættelse og indhold af istandsættelseskrav

Under punkt 4.2. i afsnit 1 oplyses det, at begrebet normal istandsættelse bruges om lovens udgangspunkt modsat nyistandsættelse, som er en fravigelse, der ifølge afsnit 2 afskaffes med lovændringen. Konsekvensen er, at man falder tilbage på det udgangspunkt, som har været i lovgivningen hele tiden, og som ikke er ændret ved de nye regler.

Det må derfor efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse være en misforståelse, når man længere nede under punkt 4.2. i afsnit 10 og under punkt 4.6. i afsnit 6 skriver, at der skal foretages en helhedsvurdering af lejligheden. Retstilstanden inden ændringsloven trådte i kraft var og må, når der netop ikke ændres på lovens udgangspunkt om vedligeholdelses- og istandsættelsespligt, også efter ændringslovens ikrafttræden være den samme. Denne retstilstand er beskrevet i bogen "Lejemålets ophør og brugsrettens overgang" af Adv. Anne Louise Husen og Tove Flygare, 2. udg. 2011 s. 417. Her står der: "En anden indsigelse, der ofte høres, når udlejers udbedringskrav modtages af lejer, er, at lejer godt nok erkender manglen, men at han har forbedret lejligheden på nærmere angivet måde, f.eks. indsat et nyt og meget bedre køkken, og at han derfor ikke med rimelighed kan hæfte for noget, da lejligheden generelt afleveres i bedre stand. Dette har ikke hjemmel i lejelovgivningen. Der er ingen regel om, at det man har tabt på det ene, skal vejes op af det, der er vundet på det andet. Her gælder alene konstateringen af en mangel, og en vurdering af, om det er lejerens, der har forårsaget denne mangel. Har han det, hæfter han for udbedring."

Der er altså, som det er beskrevet i citatet, ingen hjemmel i lejelovgivningen til den helhedsvurdering, som vejledningen synes at lægge op til.

Hvis det er fordi, der med helhedsvurderingen alene menes, at det er vedligeholdelsesstanden af de dele, som lejer har vedligeholdelsespligten af, som skal vurderes som en helhed, vil en sådan helhedsvurdering efter Ejendomsforeningen Danmark opfattelse formentlig også blive

den praktiske virkelighed, i hvert fald inden for en mindre skønsmæssig margin. I givet fald bør vejledningen dog uddybes, så dette budskab kommer klart frem og ikke kan misforstås.

Under hele punkt 4. om afskaffelse af muligheden for at aftale nyistandsættelse efterlades brugerne efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse med en del forvirring, fordi begreber beskrives og anvendes forskelligt fra afsnit til afsnit.

Indledningsvis skal det bemærkes, at overskriften til punkt 4. ikke giver megen mening. Vejledningen må beskrive, hvad man må efter de nye regler, og ikke fokusere på det, der netop er afskaffet med de nye regler.

Det er prisværdigt, at vejledningen forsøger at forklare og beskrive reglerne for aftaler om vedligeholdelse og pligtfordeling, og særligt indholdet af begreberne normal istandsættelse, slid og ælde, misligholdelse, skader og mangler. Problemet er dog efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at begreberne alligevel blandes sammen og bruges forskelligt i de enkelte afsnit. Følgende gives et par eksempler.

Vedligeholdelse er arbejder, der fjerner sporene efter slid og ælde, efter skader og opretholder brugsværdien af det, der vedligeholdes. Dette er også angivet i vejledningen under punkt 4.4.1. Se også Hans Henrik Edlund i Festskrift til Dansk Selskab og Boligret 1996 s. 133.

Umiddelbart er det således den, der har vedligeholdelsespligten, som også har ansvaret for at udbedre skader. Men netop her er det nødvendigt at differentiere mellem hændelige skader og skader som er sket ved en ansvarspådragende handling. Er den ene af parterne således skyld i, at en skade er sket, er det den ansvarlige part, der skal betale for udbedring og ikke nødvendigvis den, der har vedligeholdelsespligten af det, der er sket skade på. Denne differentiering fremgår ikke klart af vejledningen og det er derfor uklart, hvad det er for skader, der menes, når begrebet anvendes i vejledningen (se blandt neden for om afsnit 6 under punkt 4.4.3. og afsnit 5 under punkt 4.7.).

Ofte betegnes de ansvarspådragende skader som misligholdelse, og misligholdelse bruges også ofte som modstykke til forringelser, der skyldes slid og ælde, som det også er beskrevet under vejledningens punkt 4.3. Men misligholdelse anvendes også flere steder i vejledningen om manglende vedligeholdelse i forhold til fjernelse af sporene efter slid og ælde (se blandt andet neden for om punkt 4.7.)

Under punkt 4.4.3. i afsnit 6 er der en beskrivelse af afgrænsningen af vedligeholdelse i forhold til skader, som efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er meget uklar. Først forklares der om en konkret vurdering, som skal foretages for at afgrænse mellem skader og

vedligeholdelsesmangler. I anden sætning forklares der om en konkret vurdering af vedligeholdelsesmangel ctr. skade, for at finde ud af, hvem der skal stå for istandsættelsen. Det er ikke gennemskueligt, hvad det er for skader, der tales om, og hvilke situationer de konkrete vurderinger handler om. Det virker som om, de forskellige forhold bliver blandet sammen.

Under punkt 4.7 er reglen i lejelovens § 98, stk. 1, 3.pkt. nærmere beskrevet. Her beskrives lejers istandsættelsespligt som misligholdelse, hvilket ikke hænger sammen med beskrivelsen under punkt 4.3., hvor misligholdelse er angivet som modsætning til forringelse som følge af slid og ælde.

Lejers istandsættelsespligt ved fraflytning kan både dreje sig om fjernelse af den forringelse, der er sket ved slid og ælde, og om udbedring af misligholdelse i form af skader, som lejer er ansvarlig for. Derfor kommer indholdet af punkt 4.7 til at være misvisende og skabe stor forvirring hos både lejere og udlejere.

Særligt formuleringen af afsnit 5 under punkt 4.7 kan opfattes som om, lejer kan slippe for at betale for skader, han har påført lejemålet, hvis det der skal udskiftes ikke var nyt ved lejers indflytning. Har lejer f.eks. lavet store hakker i køkkenbordpladen, må lejer skulle betale fuldt ud for en udskiftning af bordpladen, selvom bordpladen ikke var ny ved lejers indflytning. Det samme med f.eks. et ødelagt toilet eller en smadret hoveddør. Lejer har påført lejemålet en skade ved uforsvarlig behandling af det lejede og denne skade må lejer reparere. Er der derimod tale om en udskiftning, som skyldes, at det ikke kan lade sig gøre eller ikke kan svare sig at udføre en ellers mulig vedligeholdelse eller reparation, så kan lejer selvfølgelig ikke tilpligtes at betale fuldt ud for udskiftningen. Et eksempel er et gulv, hvor lakken er slidt igennem, dette er en misligholdelse, som lejer hæfter for, men kan gulvet ikke afhøvles længere og må udskiftes, så skal lejer betale svarende til en afhøvling og lakering og ikke for udskiftningen, da dette ville stille udlejer bedre.

Hele punkt 4. må efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse gennemgås nøje for at sikre, at ord og begreber forklares korrekt og anvendes ens, så parterne ikke forvirres.

Huslejenævnenes kompetence

Det er anført både i bemærkningerne til forslaget til ændringsloven og under punkt 2.6 i vejledningen, at huslejenævnet med ændringerne i lejelovens § 106 er givet kompetence til at ændre i en indflytningsrapport. Ejendomsforeningen Danmark er ikke enig i, at den nye lejelovs § 106, stk. 1, nr. 11 sammen med § 106, stk. 2 giver huslejenævnet kompetence til at ændre i indflytningsrapporten. Huslejenævnet får kompetence til at tage stilling til mangler ved lejeforholdets begyndelse, og til at pålægge udlejer at udbedre dem. Heri er ikke anført nogen

kompetence til at ændre i indflytningsrapporten. Naturligvis vil en eventuel sag og dens afgørelse have betydning for vurderingen af udlejers eventuelle krav på istandsættelse ved fraflytning, men det er ikke det samme som at indflytningsrapporten ændres. Rapporten er udfærdiget og må indgå i vurderingen, som den blev udfyldt og udleveret til lejereren, sammen med en evt. afgørelse om mangler.

Forslag til ind- og fraflytningsrapporter

I bilag 1 og 2 er der ikke overensstemmelse mellem overskrifterne for anvendelse af bogstaverne U og UI. I feltet med bogstavernes betydning står de under "Vurdering af, om arbejde skal gennemføres". I skemaet skal de vel stå under kolonnen "Giver anledning til". Under skemaet står der "Udbedring: brug bogstaverne U og UI". Det bør forklares klart og tydeligt, hvad der skal stå hvor, ellers forvirrer det brugerne unødigt.

Henvisninger

Der er flere steder i vejledningen angivet "Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter". Ejendomsforeningen Danmark går ud fra, at disse ændres til "Udlændinge- Integrations- og Boligministeriet". Se blandt andet vejledningens forside og under afsnit 2.2 og 3.2.

Venlig hilsen



Torben Christensen

Administrerende direktør