Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Århus, den 26. maj 2015

Høringssvar til udkast til bekendtgørelse om regler for udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler (9. udg. af typeformular A)

På vegne af Foreningen af Formænd og Sekretærer for Husleje- og Beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til det foreslåede bilag 1 til bekendtgørelsen:

Det bør overvejes i § 5 at tilføje oplysning om, at opkrævning af a conto-bidrag til køling, vand og el til andet end opvarmning forudsætter, at udgifterne fordeles efter målere. (Lovens §§ 36, stk. 2 og 45 d, stk. 2).

I § 5 har der indsneget sig en trykfejl, da der i relation til vand skal stå "Vandregnskabsåret begynder..."

Anden linje i § 7 foreslås ændret til følgende ordlyd: "Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer flere end en bolig."

I § 8 foreslås valgmuligheden "Lejeren" fremhævet med fed tekst, så det bliver klarere, at der ved dette valg sker en fravigelse af lovens ordning.

I § 10 nederst er oplyst, at der ikke her må anføres vilkår, der allerede følger af lejelovgivningens almindelige regler. Da det fremstår som uklart, hvad der skal være konsekvensen af en overtrædelse af princippet, foreslås teksten udeladt.

Herudover er det vor opfattelse, at der i typeformularen mangler information om de ny regler om pligten til at afholde fraflytningssyn og udarbejde fraflytningsrapport.

Endvidere kan det overvejes i kontrakten at indføje mulighed for at aftale elektronisk kommunikation mellem parterne i overensstemmelse med lejelovens § 4, stk. 2, og oplysning om, at en sådan aftale til enhver tid kan opsiges uden varsel. Der kunne sammesteds gives mulighed for at anføre gangbare mailadresser mv. og til at aftale en gensidig pligt til at orientere om ændringer heri.

I vejledningsteksten bør der i afsnit 3 på side 10 i relation til omtalen af muligheden for at aftale "fri lejefastsættelse" orienteres om pligten til at henvise til bestemmelserne i lejelovens § 53, stk. 4 og 5.

Endelig bemærkes, at det er foreningens opfattelse, at der ikke findes fornøden lovmæssig dækning for det synspunkt, der kommer til udtryk (også i afsnit 3 på side 10) i teksten "For andre ejendomme", nemlig at det skulle være udelukket at aftale pristalsregulering i lejemål, der er reguleret af reglerne om omkostningsbestemt lejefastsættelse (§ 5, stk. 1-lejemål). Ugyldighed af en sådan aftale må forudsætte, at

forbuddet fremgår af lovteksten i § 53, stk. 2, da boligreguleringslovens § 9 a ikke fortrænger denne bestemmelse.

Med venlig hilsen

p.f.v.

Hans Henrik Edlund