

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
Gammel Mønt 4
1117 København K

Århus, den 10. august 2015

Høringssvar til udkast til vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse af private udlejningsejendomme.

På vegne af Foreningen af Formænd og Sekretærer for Husleje- og Beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til den foreslåede vejledning:

Ad afsnit 2.3.4 og 3.3.4 kan det oplyses, at foreningen ikke kan erklære sig enig i synspunktet om, at der ikke kan indgås forhåndsftaler om elektronisk kommunikation for så vidt angår ind- og fraflytningsrapporter. Et forbud herimod må kræve en udtrykkelig undtagelse f.eks. indføjet i lejelovens § 4, stk. 2, og kan ikke juridisk holdbart afskæres ved form af bemærkninger til et lovforslag og i en ministeriel vejledning. Det er jo også muligt for udlejere og lejere af almene lejemål, hvor lovgrundlaget er tilsvarende, at aftale digital kommunikation om ind- og fraflytningsrapporter.

Endvidere bemærkes, at det fremgår af bemærkningerne på s. 27 og 51 til lovforslag L 97, at udlejer ikke kan fremsende rapporten på e-mail til lejer, mens det modsatte fremgår af udkastet til vejledning s. 5 og 9, hvis det aftales med lejer (på stedet, formoder vi).

Endelig bemærkes, at det forekommer inkonsekvent – om end korrekt – når det senere i udkastet oplyses, at en lejer, der ikke er til stede ved synet, kan få tilsendt rapporten elektronisk, såfremt der er aftalt elektronisk kommunikation.

Hvis ministeriet til støtte for synspunktet om, at lejer ved synet skal have udleveret en fysisk kopi, henviser til, at det er den måde ordet "udleveres" i lejelovens §§ 9, stk. 3, og 98, stk. 4, med støtte i forarbejderne skal fortolkes på, er dette efter foreningens opfattelse formentlig heller ikke holdbart, da der er tale om en aftalt fravigelse af de sidstnævnte bestemmelser, som ikke umiddelbart kan ses at være til skade for lejer, jf. lejelovens §§ 18 og 99 a.

Supplerende bemærkes, at der må formodes at ville opstå bevisproblemer i forbindelse med kravet om udlevering af rapporter ved synet. Nævnene vil se sig nødsaget til afvise sager, hvor udlejer påstår, at lejer nægtede at modtage synsrapporten, mens lejer tilkendegiver, at han ikke har afvist modtagelse.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Ad afsnit 3.3.2 finder vi anledning til at bemærke, at det vel ikke kan gælde ubetinget, at udlejer indkaldelse til syn begynder at løbe fra lejeperiodens udløb, når lejer ikke har afleveret nøglerne og dermed stillet lejemålet til udlejer disposition. der henvises til ministerens besvarelse af spørgsmål 83 og 102 til lovforslag nr. L 97. Udlejer kan vel ikke i alle tilfælde være forpligtet til at indkalde til syn af en lejlighed, som han ikke umiddelbart har adgang til.

Det fremgår af samme afsnit, at der ved fraflytningssynet skal ske registrering af mangler, der skal udbedres for såvel udlejerens som lejerens regning. Det forekommer unødvendigt at registrere alle forhold, som udlejer for egen regning påtænker at udbedre efter lejers fraflytning.

I afsnit 3.5.1 savnes omtale af, at reglen i lejelovens § 98, stk. 2, 2. pkt., er fravigelig, jf. § 99 a modsætningsvist.

Med venlig hilsen

p.f.v.



Hans Henrik Edlund

formand