

Bemærkninger til forslaget

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

Hvor den almene udlejningssektor efterhånden er kommet væk fra de store regninger til lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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 lejeren udsættes for meget høje istandsættelsesregninger ved fraflytning, men også udlejeren i nogle tilfælde stilles i en helt urimelig situation.

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

I midten af 1990'erne greb Folketinget ind over for de meget høje fraflytningsregninger i den almene ud-

lejningssektor. 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. tapetsering og maling af vægge, men at træ og jern også skal nymales, ligesom gulvet skal afhøvels 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 lejeren skal aflevere lejligheden nyistandsat. Så selv om en lejer ikke engang har nået at hænge billeder op på væggene, kan fraflytning medføre, at lejeren 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 lejeren 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 lejeren skal aflevere lejemålet med nytapetserede/nymalede vægge og nyhvidtede/nymalede lofter. Det skal ikke kunne aftales, at normalistandsættelse indebærer, at lejeren skal aflevere nyafhøvede/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 normalistandsat forudsætter, som det allerede er gældende, at lejemålet også er normalistandsat ved indflytning.

Den anden mulighed er, at parterne kan aftale, at lejemålet skal afleveres i samme stand som ved overtage-