

gelsen bortset fra slid og ælde. Denne mulighed er gældende allerede i dag.

Det pointeres, at lejeren 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 lejeren 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 lejeren yderst ringe mulighed for at sikre priskonkurrencer om de istandsættelsesarbejder, der skal udføres i lejemålet, uanset hvor meget lejeren skal betale heraf.

Ofte præsenteres lejeren for en lejekontrakt, hvor udlejeren i kontraktens § 11 endda betinger sig, at det er udlejeren, 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 udlejeren ejer håndværksvirksomheden, som udlejeren 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 udlejeren forpligtes til at tilbyde arbejderne i underhåndstilbud, og at udlejeren i den forbindelse forpligtes til at tilbyde lejeren at pege på en deltager.

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

*Ad 3: at der indføres obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter*

Ofte 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 lejeren, og hvilke mangler der skal udbedres af udlejeren.

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 lejlig-

heden, hvor både lejeren og udlejeren/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 beboerklagenævne, 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 udlejeren 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 fraflytnings-syn.

*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 lejeren er forpligtet til at betale til en indvendig vedligeholdelseskonto.

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

For at ligestille lejerens mulighed for at få godtgørelse for eget arbejde med de muligheder, beboere i andre boligformer har, foreslås det, at lejeren, 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 udlejeren kan gøre indsigelse over for arbejdet, såfremt arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.