

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

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

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

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

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

Oftest 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 lejerens, og hvilke mangler der skal udbedres af udlejerens.

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 lejligheden, hvor både lejerens og udlejerens/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 udlejerens 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 fraflytningssyn.

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

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

For at ligestille lejeres mulighed for at få godtgørelse for eget arbejde med de muligheder, beboere i andre boligformer har, foreslås det, at lejerens, 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 udlejerens kan gøre indsigelse over for ar-