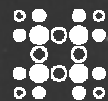


Fraflytningstvister i private og almene lejeboliger

Dansk Selskab for Boligret

7. maj 2008



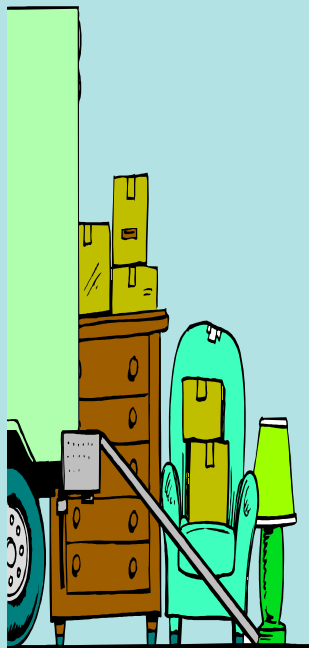
Aarhus School of Business
University of Aarhus

Handelshøjskolen
Aarhus Universitet



Programpunkter

- Grundlæggende forskelle og ligheder
- Misligholdelsesbegrebet
- Udvalgte problemstillinger
 - Nyistandsættelsesklausuler
 - Vedligeholdelseskonto og B-ordning
 - Reklamationsfrister
 - Bevismidler mv.



Grundlæggende forskelle og ligheder

- Ligheder
 - Basalt set samme formål med flytteopgør
 - Ingen lejere kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved indflytningen
- Særpræg for privat sektor
 - Udpræget aftalefrihed
 - Ingen detaljeregulering af form og frister for reklamation over for lejer
- Særpræg for almen sektor
 - Fravigelser af procedurer stort set ikke mulig
 - Indflytningsrapport obligatorisk
 - Meget detaljerede krav til udlejer
 - De andre lejere skal dække tab på fraflyttere



Misligholdelsesbegrebet

- Privat sektor
 - Ikke defineret i lov
 - Kan fraviges ved aftale til fordel for lejer
 - Kan dele af dets kerneindhold fraviges til skade for lejer?
- Almen sektor
 - Defineret i lov og kan ikke fraviges til skade for U eller L
 - Forkert vedligeholdelse kan defineres i vedligeholdelsesreglement



LLA § 25, stk. 4

Lejeren skal ... afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede



Nyistandsættelsesklausuler

- Privat sektor
 - Skal være individuelt aftalt mellem U og L
 - Vedrører *alle* malede flader samt gulve
 - Kan efter retspraksis kombineres med indvendig vedligeholdelseskonto
- Almen sektor (normalistandsættelse)
 - A-ordning er vedtaget af beboerdemokratiske organer inden indflytning og gælder generelt
 - Vedrører ikke maling af "træ og jern" samt gulvbehandling, men lejer skal også vedligeholde også disse bygningsdele
 - L betaler over huslejen løbende sin del af normalistandsættelsen ved fraflytning
 - Der kan skiftes ordning undervejs



Indvendig vedligeholdelseskonto og B-ordning

- Privat sektor
 - Loven fastsætter hensættelsesbeløb pr. m²
 - Mulighed for anvende midlerne til andet end maling, hvidtning og tapetsering
 - Uklarhed vedrørende gulvbehandling
- Almen sektor
 - Hensættelsesbeløb fastsættes af beboerdemokratiske organer
 - Ikke mulighed for at anvende midler til andet end foreskrevet
 - Gulvbehandling kan klart dækkes af konto



Reklamationsfrister

- Privat sektor
 - Kun den fravigelige regel i LL § 98, stk. 2 (14 dage)
 - Skriftlighed ikke et krav
- Almen sektor
 - Frist for indkaldelse til syn (kan fraviges)
 - Frist for udsendelse af synsrapport
 - Frist for udsendelse af foreløbig opgørelse
 - Frist for udsendelse af endelig afregning
 - Skriftlighed en betingelse



Bevismidler mv.

- Fotos og video
- Indflytningsrapporter
- Muligheder for nævnsbesigtigelse
- Størrelsen af regninger for udførelse af istandsættelsesarbejder
- Betalingspligt, hvis arbejder ikke udføres

