

NEWSLETTER

Volume 1, issue 1

Februar 2015

Nye regler i lejeloven giver lejerne flere rettigheder

Lige nu arbejder Folketinget på andenbehandlingen af lovforslaget til ændringer af lejeloven, som skulle være en forenkling og modernisering af lejeloven, der i hovedsagen stammer tilbage fra 1939.

Realiteten i de nye regler er nok, at de kan give udlejerne betydeligt højere udgifter og forringer deres boliger, hvis de er vant til at køre med, at boligen skal tilbageleveres nyistandsat. Herudover vil lovforslaget sikkert også give udlejerne øgede administrative byrder.

Men som lejer kan man nu se frem til betydeligt bedre forhold omkring udgifterne til vedligeholdelse.

For jer som lejer boliger til jeres medarbejdere, er det således værd at bemærke navnlig de fire forhold, som er nævnt her overfor.

Tidligere har det jo været sådan, at hvis man overtog en bolig helt nyistandsat, så var det også et krav, at lejemålet ved lejemålets ophør skulle afleveres i samme stand.

Det havde den fordel, at boligen hele tiden blev vedligeholdt og i princippet havde samme stand fra lejer til lejer. Der hvor det imidlertid kunne have særdeles negativ virkning var, når lejemålet var af ganske kort varighed. Her var der ingen begrænsninger på, hvad udlejer kunne kræve – selv efter ganske få måneders leje kunne udlejer lade hele boligen istandsætte fra A-Z for lejers regning uden at skele til, om der reelt var behov for det.

Det bliver ikke længere muligt for udlejer at kræve sådanne nyistandsættelser ved lejemålets ophør. I fremtiden kan udlejer kun kræve, at lejer foretager **normalistandsættelse**. Forskellen ligger i, hvad der kan kræves. Har lejer f.eks. kun boet i boligen i 2 år, og bliver det praksis, at lejer kan anses

for at have opfyldt sin forpligtelse til at vedligeholde boligen, hvis han eller hun maler hver femte år og ordner gulve hver tiende år, så skal lejers altså ikke gøre noget som helst ved fraflytning efter bare to år – ingen gang spartle huller efter ophæng, selvom lejligheden var helt ny ved indflytning.

Fire hovedpointer fra lovforslaget til den nye lejelov:

- Obligatorisk ind- og fraflytningssyn. For udlejere af mere end en bolig skal udlejer arrangere både ind- og fraflytningssyn, så lejeboligens stand kan dokumenteres i en tilhørende rapport. Hvis ikke kravene opfyldes, taber udlejer ethvert krav på istandsættelse ved fraflytning, uanset hvor dokumenteret kravet i øvrigt måtte være.
- Muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning afskaffes, og der bliver i stedet indført såkaldt normalistandsættelse. Formålet er at sikre, at der ikke sker unødvendig istandsættelse af lejemål der fremstår i velvedligeholdt stand. Det er endnu uklart, hvad der menes med normalistandsættelse. Reelt er der tale om, at udlejers ret til at pålægge lejer at aflevere lejemålet i samme stand, som det er modtaget, forringes.
- Udlejer får mulighed for at regulere husleje én gang årligt efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Samtidig afskaffes muligheden for at indsætte en trappelejeklausul i lejeaftalen. Nettoprisindeks-reguleringen af huslejen vil

gælde alle lejeaftaler uanset huslejeafastsættelsesprincip, dvs. at det ikke kun gælder i ejendomme, hvor huslejen fastsættes frit, men også i regulerede ejendomme med gennemgribende moderniserede lejemål.

- Forenkling og modernisering af reglerne om varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence. Udlejers administrative forpligtelser begrænses i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt husleje. Der indføres en pligt for udlejer til at høre beboerrepræsentanterne før gennemførelse af varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser.

Kilde: ft.dk, Boligministeriet samt WTC Advokaterne

NORMALISTANDSÆTTELSE

Normalistandsættelse omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering, herunder også maling af ”træ og jern”, samt mellemslibning og lakering af gulve, hvis der er behov for det.

FLYTTESYN

Det bliver nu et ufravigeligt krav, at der afholdes et flyttesyn både i forbindelse med ind-og udflytning. Det er udlejers pligt, at flyttesynet afholdes, og han skal indkalde lejer til at deltage. Såfremt lejer er tilstede, er det et krav, at lejer modtager et underskrevet eksemplar af rapporten. Det er således ikke nok, at udlejer efterfølgende sender rapporten pr. e-mail. Rapporten skal printes og underskrives på stedet.

Er lejer ikke tilstede ved synet, skal rapporten sendes til lejer senest 14 dage efter synet. Igen kan det ikke ske med e-mail eller andet elektronisk medie, men skal ske med almindelig post og bør ske anbefalet for at sikre sig, at lejer kvitterer for modtagelsen.

Undlader udlejer dette eller sender han blot rapporten med e-mail, bortfalder udlejers krav på istandsættelse efter LL § 98 stk. 1.

LEJEKONTRAKT – NY TYPEFORMULAR

I forbindelse med de nye regler kommer der en ny typeformular. Såfremt man bruger disse typeformularer, skal den nyeste anvendes. Ellers får fravigelser fra lejeloven, der er aftalt, ingen virkning og lejeforholdet vil så kun være reguleret efter lejeloven.

ANDRE NYE REGLER

De nye skærpede regler for udlejere gælder kun for professionelle udlejere. Man betragtes i lovens forstand som professionel udlejer, når man har to eller flere boliger, som man lejer ud.

Sommerhuse bliver nu helt undtaget lejelovens regler, og har udlejer således kun én lejlighed og et sommerhus, som han lejer ud, er han ikke at betragte som professionel udlejer.

De nye regler ventes at få virkning fra 1. juli 2015.

Kontakt

Gateway to Denmark

Gl. Lundtoftevej 1

DK-2800 Kgs. Lyngby

☎ 38 19 84 00

www.gatewaytodenmark.com

info@gatewayrelocation.dk