

## **Konsekvenser af den nye lejelov**

*af advokat Claus Johansen*

Et bredt flertal af folketinget vedtog med ikrafttrædelse pr. 1. juli 2015 et nyt lovforslag om ændring af lejeloven og boligreguleringsloven.

Den nye lejelov indeholder følgende hovedelementer:

### **1. Obligatorisk ind- og fraflytningssyn:**

For udlejere med udlejning af mere end én bolig, har der siden d. 1. juli 2015 skulle foretages obligatoriske ind- og udflytningssyn, ligesom det er gjort obligatorisk, at udlejer skal udarbejde en skriftlig ind- og udflytningsrapport.

Hvis en udlejer ikke overholder kravet om obligatorisk ind- og udflyttersyn, mister udlejer nu alle krav på istandsættelse ved fraflytning, uanset om udlejeren kan dokumentere kravet.

Rapporterne er ikke begrænset til notering af den indvendige vedligeholdelse (maling, tapetsering og gulvlakering), men skal foretages i enhver henseende i forhold til den del af vedligeholdelsespligten man ønsker at pålægge lejer.

Dette gælder dog ikke for udlejere, der kun udlejer én bolig.

Den nærmere (tidsmæssige) definition af dette fremgår ikke af lovforslaget. En naturlig forståelse heraf vil dog være på tidspunktet for udlejningen af boligen (lejeaftalens indgåelse).

I alle tilfælde vil det være klogt at udlejer udfærdiger en indflytningsrapport til bevis for lejemålets stand ved indflytning.

Vi kan være behjælpelige med skemaer til udfyldning i forbindelse med indflytning og fraflytning.

### **2. Nyistandsættelse ved fraflytning afskaffes:**

Den nye lejelov har fjernet muligheden for at aftale omfanget af nyistandsættelse ved fraflytning. I stedet kan udlejer og lejer alene aftale, at der skal ske normalistandsættelse.

Begrebet ”normalistandsættelse” stammer fra almenlejeloven, hvor man i sin væsentlighed kan overføre principper og praksis fra.

Normalistandsættelse omfatter alene nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder maling af træværk samt slibning og/eller lakering af gulve.

Der er for lejemålet indgået pr. 1. juli 2015 og senere herefter ikke mulighed for, at udlejer kan kræve lejemålet nyistandsat, heller ikke selvom lejemålet blev overtaget nyistandsat.

Dette er ikke ensbetydende med, at lejer ikke kan tilpligtes at male, tapetsere eller lakere i forbindelse med fraflytning.

I et svar på folketingsspørgsmål har ministeren oplyst, at det betragtes som sædvanlig vedligeholdelse at male lejemålet i hvert fald hvert 5. år. Konkrete omstændigheder i forhold til usædvanligt slid og brug, eksempelvis rygning, kan tilsige en oftere vedligeholdelse.

Har en lejer beboet et lejemål i en længere periode uden at male, kan lejer tilpligtes at male, hvis det er en del af lejers indvendige vedligeholdelsespligt.

Såfremt lejemålet ikke blev overtaget nymalet, og lejer skal male ved fraflytning, skal lejer kompenseres for forbedringen, da lejer ikke kan tilpligtes at aflevere i bedre stand end ved overtagelsen, jf. lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt., der er en ufravigelig bestemmelse.

Med den nye retsstilling kan udlejer meget vel kan stå tilbage med et tab, såfremt en lejer ikke kan tilpligtes at male ved fraflytning.

Dette kan illustreres med et eksempel, hvis en lejer fraflytter efter 3 års beboelse, og lejemålet fremstår i samme stand. En ny lejer flytter herefter ind og fraflytter 2 år senere. Såfremt ingen særlige forhold foreligger, kan ingen af de to lejere tilpligtes at nymale det lejede (i hvert fald ikke tilpligtes i fuldt omfang at betale herfor) grundet princippet i lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt. om ikke at kunne tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end ved indflytning.

Udlejer kan derfor tilrådes at påtage sig den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse og derved have mulighed for at opkræve beløb af lejer til en vedligeholdelseskonto, hvorved ovennævnte situation undgås.

### **3. Modernisering & forenkling af vedligeholdelsesreglerne:**

Ifølge lejeloven pr. d. 1. juli 2015 er lejers krav på vedligeholdelse af lejemålet ubetinget.

Med den tidligere lejelov før d. 1. juli 2015 kunne udlejer undlade visse former for vedligehold, hvis der ikke var penge nok på vedligeholdelseskontoen, hvis man havde en sådan. Det kan man ikke med den nye lejelov. Nu skal udlejer sørge for vedligehold (i det omfang udlejer har vedligeholdelsesforpligtelsen), uanset hvad der står på vedligeholdelseskontoen.

Udlejer skal således sørge for, at ejendommen er forsvarligt vedligeholdt, uanset om der er hensat tilstrækkeligt dækkende midler til udvendig vedligeholdelse. Det bemærkes i den forbindelse, at udlejer som udgangspunkt ikke kan opsi en lejer med henvisning til, at det vil være for dyrt at vedligeholde eksempelvis tag eller murværk.

I ejendomme med 7 eller flere lejemål (storejendomme) kan lejer ikke påtage sig andre pligter end indvendig vedligeholdelse med maling, tapetsering og lakering. Medfølger der en have, kan lejer påtage sig vedligeholdelsen af denne. *(Det kan være vanskeligt at vurdere, om man er omfattet af reglerne for storejendomme, da det ikke nødvendigvis er et krav, at lejemålene ligger i samme bygning eller på samme matrikel. Forholdet må vurderes konkret.)*

Der kan i storejendomme ikke efter d. 1. juli 2015 aftales, at lejer påtager sig vedligeholdelse af wc-kummer, cisterner, hårde hvidevarer etc.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje (storhus-ejendomme – fra 7 boliger og opefter) vil det ikke længere være en gyldighedsbetingelse for varsling af lejeforhøjelse, at udlejer aflægger vedligeholdelsesregnskab og oplyser lejerne om indestående på ejendommens vedligeholdelseskonti. Der er dog pligt for udlejer til at høre beboerrepræsentanterne.

I lejeloven pr. d. 1. juli 2015 er der etableret en model med rullende, 10-årige vedligeholdelsesplaner, dog med den betingelse, at udlejers ret til at opkræve beløb til den udvendige vedligeholdelse kun kan ske, såfremt udlejer udarbejder en skriftlig vedligeholdelsesplan.

Ovenstående krav til vedligeholdelsesplan omfatter ikke småhuse (småhus-ejendomme – max 6 boliger), boligudlejere, der kun udlejer én bolig samt ejere af udlejede ejerlejligheder, hvis de ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen. Kravene gælder ej heller andelshavere, der udlejer én eller flere lejligheder i samme andelsboligforening, og hvor andelshaveren ej heller har bestemmende indflydelse i andelsboligforeningen. I småhuse (maksimalt 6 lejemål) kan lejer derfor fortsat godt påtage sig udvendig vedligeholdelse.

For uregulerede ejendomme ophæves reglen i lejelovens kapitel X A, vedrørende binding i Grundejernes Investeringsfond af hensættelser til forbedringer.

#### **4. Nettoprisindeksregulering af lejen:**

Muligheden for efter aftale at regulere lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (trappeleje) er i den nye lejelov afskaffet for lejekontrakter indgået pr. d. 1. juli 2015 og fremefter.

I småhus-ejendomme (max 6 boliger) kan udlejer og lejer i stedet aftale, at lejen reguleres efter nettoprisindekset.

Den nettoprisindeksregulerede leje vil fortsat være omfattet af reglerne om det lejes værdi (lejelovens § 47).

I storhus-ejendomme kan udlejer pr. 1. juli 2015 og fremefter beslutte, at lejen, i en periode på 2 år, årligt skal reguleres efter nettoprisindekset i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Er der tale om gennemgribende forbedrede lejemål, kan der aftales nettoprisindeksregulering.

Der er umiddelbart ikke fastsat formkrav vedrørende nettoprisindeksregulering, men det må anbefales, at reguleringsformen forklares lejer evt. ved regneeksempel eller formel i lejekontrakten.

Er der aftalt nettoprisindeksregulering, er udlejer forpligtet til at fremsende beregning af den nye leje. Der er ikke angivet nogen frist for fremsendelsen heraf. Der er ikke anført regler om fastsættelse af en minimumsregulering, hvilket man ofte ser i erhvervslejemål. Det må dog forventes, at det ikke vil være tilladt med en mindsteregulering.

## **5. Gebyrer for huslejenævns behandling:**

Det koster pr. d. 1. juli 2015 og fremefter nu kun kr. 500,00 i gebyr for en forhåndsgodkendelse af huslejen i huslejenævnet.

Gebyret for almindelige huslejenævnsager udgør i dag kr. 300,00-350,00.

Udlejere, der taber en huslejenævns sag helt, skal betale et gebyr til huslejenævnet på kr. 2.080,00.

## **6. Udlejers ret til at opsige lejer, hvis udlejer selv skal benytte boligen:**

Opsigelsesreglerne er ift. lejekontrakter indgået pr. d. 1. juli 2015 og fremefter nu således, at udlejere af en ejer- eller andelsbolig har en ubetinget ret til at opsige lejen med 1 års varsel, når ejeren eller andelshaveren selv ønsker at bebo boligen.

## **7. Forbrugsregnskaber – særligt vedrørende varme:**

Reglerne om aflæggelse af forbrugsregnskaber er i høj grad ensrettet i lejeloven pr. d. 1. juli 2015 og fremefter, idet der dog fortsat er enkelte særregler.

Forbrugsregnskaber skal som udgangspunkt begynde 1. juni, følge regnskabsåret for kollektivt forsyningsanlæg, eller anden periode skal varsles.

Ændrer udlejer regnskabsperiode for at følge kollektivt forsyningsanlæg, skal dette ligeledes varsles.

Varme må ikke være indeholdt i lejen, og bestemmelsen kan ikke fraviges. Har man bestemmelse om levering af gratis varme, skal man holde dette in mente i forbindelse med en evt. tvist.

Levering af gratis varme bygger på det synspunkt, at udlejer ikke er forpligtet til at afregne varmen, men i stedet kan sætte en højere leje med henvisning til et gunstigt lejevilkår.

Lejen kan ikke reguleres som følge af lejers stigende forbrug af varme.

Man skal være opmærksom på, hvilken type varmeanlæg man har. Er der tale om et kollektivt varmforsyningsanlæg i varmelovens forstand, kan der medtages flere poster end ved andre anlæg.

Kan en post ikke medtages på varmeregnskabet, skal den være indeholdt i lejen.

Udlejer kan ikke forlange, at der opsættes forbrugsmålere, medmindre det er påbudt ved lov.

NB! For alle andre forbrugsudgifter end varme gælder, at der skal være opsat særskilt måler for, at udlejer kan opkræve udgiften separat af lejer.

## **8. Udlejning af fritidshus eller sommerhus:**

Indtil den 1. juli 2015 har fritidshuse og sommerhuse formelt set været omfattet af lejeloven. Det er de ikke længere i den nye lejelov.

## **9. Nye strafregler over for udlejer:**

I lejeloven pr. d. 1. juli 2015 og fremefter kan udlejer fratages retten til at administrere sine udlejningsejendomme, hvis han idømmes bøde- eller fængselsstraf efter reglerne om dusør og samtidig ikke har efterlevet en eller flere huslejekendelser inden for en periode på 2 år.

Reglerne om dusør fremgår af lejelovens § 6, som fastslår, at udlejer ikke må tage penge fra lejer, selvom udlejer har haft udgifter til at finde en ny lejer. Dette kaldes også mere populært "penge under bordet".

## **10. Landsdækkende advokatservice:**

Ønsker du hjælp til lejeret, er du velkommen til at kontakte advokat Claus Emil Engel Johansen for en uforpligtende snak. Benyt kontaktformularen på vores hjemmeside - eller ring til os på telefon 8613 0600.