



STOR GUIDE

TEMA: NY LEJELOV

NY LEJELOV

Hvad betyder det for dig?



INDLEDNING

I 2015 blev lejeloven ændret. Dette hæfte er lavet for at give dig et overblik over betydningen af de vigtigste lejelovsændringer fordelt på udvalgte emner: ind- og fraflytning, vedligeholdelsesplaner, de særlige regler for beboerrepræsentationer, samt en række andre ændringer. Mange af disse regler giver lejereren bedre rettigheder end tidligere.

Lejelovsændringerne kan have forskellig påvirkning af dit lejeforhold, afhængig af forskellige forhold, herunder om din kontrakt er indgået før d. 1. juli 2015 eller ej. Nogle af regelændringerne gælder ikke i lejeforhold, hvor udlejeren alene lejer ét lejemål ud. Derfor har vi i dette hæfte gennemgået, præcis hvem reglerne gælder for, i hvert afsnit.

IND- OG FRAFLYTNING GENERELT

Formålet med indflytningssynet er todelt: For det første at sikre, at lejemålet er i den stand, som fremgår af kontrakten, så du ikke bliver afkrævet udbedring af forhold, du ikke har ansvaret for. For det andet at sikre, at eventuelle indflytningsmangler kan blive identificeret og udbedret.

Formålet med fraflytningssynet er at vurdere, om du har leveret lejemålet tilbage i kontraktmæssig stand. Det vil sige den stand, udlejer lovligt kan kræve af dig under iagttagelse af lejelovens regler om fraflytning:

Lejelovens § 98, stk. 1 siger følgende: ”Lejereren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede”.

En tommelfingerregel er, at en grundig indflytningsliste er til lejers fordel. En grundig fraflytningsliste er til lejers ulempe.

Du bør derfor tage dine forholdsregler: Det vil sige at tage billeder ved ind- og fraflytning, samt lave din egen indflytningsmangelliste.



TAG DINE FORHOLDSREGLER

- Tag billeder, både ved ind- og fraflytning.
- Lav din egen indflytningsmangelliste, som evt. kan supplere udlejers indflytningsrapport (hvis han skal lave en).
- Beskriv lejemålets stand rum for rum, herunder om det er nymalet eller ej.
- Sørg for, at udlejer har rapporten i hænde inden 14 dage fra indflytning.

(I denne sammenhæng betyder indflytning det tidspunkt, hvor du modtog nøglerne til lejemålet og dermed fik rådighed over lejemålet).

HVEM MÅ UDFØRE FRAFLYTNINGSSARBEJDERNE?

Må du selv male lejligheden, hvis det står i kontrakten, at det er udlejers håndværkere, der skal stå for nyistandsættelse?

Ja, hvis du gør det håndværksmæssigt korrekt, og udlejer dermed ikke lider et tab, så kan udlejer ikke rette et krav imod dig. Arbejdet skal være udført inden fraflytning. Altså imens du fortsat er lejer i kontraktlig forstand.

Vigtigt: For at undgå bevisproblemer, så sørg for at tage gode, skarpe billeder af det udførte arbejde.

DEL 1: NÅR UDLEJER KUN LEJER ÉT LEJEMÅL UD

INDFLYTNING

Der er intet krav om indflytningssyn, men det kan aftales mellem parterne, da man i dette tilfælde godt kan fravige de almindelige regler i lejeloven, hvis fravigelsen er til gavn for lejer.

FRAFLYTNING

Ved fraflytning skal udlejer gøre krav gældende, hvis han mener, at lejemålet ikke er afleveret i korrekt stand. Kravet skal være tydeligt. Når udlejer har stillet krav, kan han

normalt ikke stille yderligere krav, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller, hvis han har taget forbehold for at stille yderligere krav inden for 14-dages fristen.

Tidligere skulle udlejers fraflytningskrav stilles inden 14 dage fra fraflytning, men fristen kunne gøres længere efter aftale.

Efter lovændringen er det juridisk uklart, om udlejer lovligt kan fravige den normale frist på 14 dage i allerede indgåede aftaler. Mest tyder på, at fristen er blevet forkortet til 14 dage fra fraflytning, og udlejer kan da også stille de samme fraflytningskrav, han kunne tidligere, det skal bare gøres hurtigere end før.



DEL 2: NÅR UDLEJER LEJER FLERE END ÉT LEJEMÅL UD

INDFLYTNING

Når udlejer lejer flere end ét lejemål ud, skal han indkalde til et indflytningssyn. Dette syn skal indkaldes ”i forbindelse med indflytningen”. Ministeriet anfører i vejledningen til ind- og fraflytningssyn, at dette medfører, at indflytningssynet skal afholdes så tæt på indflytningstidspunktet som praktisk muligt.

Ved synet skal udlejer notere lejemålets stand. Både mangler, som skal udbedres, og forhold, som lejer bare ikke skal hæfte for ved fraflytning.

Rapporten skal udleveres til lejer på synet, medmindre lejer ikke møder op eller nægter at modtage den. I så fald, skal rapporten være lejer i hænde inden 14 dage.

Der er ikke begrænsninger for, hvor mange personer kan deltage på synet, og du kan tage en bisidder (eksempelvis

en beboerrepræsentant) med, hvis du har lyst. Det kan ofte være en god idé.

Indflytningsrapporten er udlejers vurdering af forholdene, og det er ikke sikkert, at du er tilfreds med hans udkast. Det er derfor vigtigt, at du husker, at du skal fremsende din indflytningsmangelliste, så udlejer har den i hænde senest 14 dage fra indflytningen.

Hvis udlejer ikke overholder disse krav, bortfalder udlejerens krav på istandsættelse ved fraflytning, medmindre kravet skyldes skader, lejerens er ansvarlig for.

Det betyder dog ikke, at du helt kan undgå fraflytningskrav, hvis udlejer ikke afholder synet korrekt. Ministeriets vejledning anfører, at ”Krav, som udspringer af lejerens misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, fortabes derfor ikke som følge af udlejerens manglende iagttagelse af reglerne om indflytningssyn.”

Reglerne om indflytningssyn gælder alene for lejemål indgået d. 1. juli 2015 eller senere.

DEL 2 (fortsat) FRAFLYTNING

INDKALDELSE

Du skal indkaldes til fraflytningssyn med en uges varsel. Synet skal være afholdt senest to uger efter udlejer har vidst, at fraflytningen er sket.

Du kan dog aftale et kortere varsel, når lejemålet er opsagt eller ophævet. Det betyder i praksis, at du ikke kan aftale noget om indkaldelse ved kontraktens indgåelse.

KRAV

Kravene skal overholde de øvrige krav til tydelighed som nævnt i indledningen.

FRAFLYTNINGSRAPPORT

Udlejer skal i forbindelse med synet udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 2 uger efter synet, hvis du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Ministeriet har lavet en blanket, udlejer kan benytte, men den er ikke obligatorisk.

KONSEKVENSER

Hvis udlejers fraflytningskrav ikke overholder lejelovens regler, kan han ikke fremsætte fraflytningskrav. Selv hvis der er tale om en mangel, du normalt ville hæfte for, så bortfalder udlejers krav, hvis han eksempelvis fremsætter det for sent.

CHECKLISTE FRAFLYTNING

Regler der gælder alle lejemål:

- Det skal være en mangel, udlejer kan kræve udbedret (*se side 5*)
- Kravet skal være tydeligt.
- Kravet skal være rettidigt.

Regler der gælder for udlejere, der udlejer mere end ét lejemål.:

- Der skal have været afholdt Indflytningssyn (hvis nyt lejemål, d. 1. juli 2015 eller senere)
Undtagelse: Hvis manglen skyldes lejers misligholdelse, er indflytningssyn underordnet.
- Lejer skal være korrekt indkaldt til fraflytningssyn
Undtagelse: Lejer og udlejer har aftalt andet efter lejemålet er opsagt.
- Kravet skal være fremsat korrekt, dvs. skriftligt fremsat ved synet.

OM NYISTANDSÆTTELSE

Hvis dit lejemål var nyistandsat ved indflytning og indgået før 1. juli 2015, kan udlejer kræve, at lejemålet ligeledes afleveres nyistandsat, hvis det var aftalt.

Hvis dit lejemål var nyistandsat og indgået efter 1. juli 2015, kan udlejer kun kræve, at lejemålet ligeledes afleveres nyistandsat, hvis det er "påkrævet". Her skal man vurdere, hvornår lejemålet trænger til at blive malet etc. Det er derfor ikke givet, at du har pligt til at male lejemålet, når du flytter.

Dette er de regler, der gælder for alle vurderinger for fraflytninger.

HVAD KAN UDLEJER KRÆVE VED FRAFLYTNING?

Hovedreglen:

Samme stand som ved indflytning

Dog ikke:

1. Forringelser, der skyldes slid og ælde. (NB. Nyistandsættelse før 1. juli 2015)
2. Forringelser, der ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt.
3. Forringelser, som det påhviler udlejeren at udbedre.
4. Arbejder, der vil bringe det lejede i bedre stand end ved indflytning.

Det er ligeledes et krav, at udlejer siger præcist, hvad han mener er mangelfuldt og hvilken udbedring, han kræver af lejer. Udlejers krav skal være så præcist, at lejer ved nøjagtig, hvad han kan gøre indsigelse imod.

NYISTANDSÆTTELSE

AFSKAFFES I NYE LEJEKONTRAKTER EFTER 1. juli 2015

Nyistandsættelse var et krav om, at alle malbare flader skulle males ved fraflytning og gulve skulle behandles, såfremt de ikke fremstod som nye. Dette næsten uanset lejeperiodens længde.

Det medførte, at selv meget korte lejeperioder (eksempelvis under ét år), blev mødt med krav om, at hele lejemålet skulle males.

I bemærkningerne til den nye lejelov fremgår hensigten til at ændre loven ift. nyistandsættelse: "Det er ikke rimeligt og hensigtsmæssigt, at udlejer kan kræve nyistandsættelse efter en ganske kort lejeperiode. Det er bekosteligt for lejeren, og det er samfundsøkonomisk en u hensigtsmæssig



anvendelse af ressourcer, at lejeren skal nyistandsætte et lejemål, der er afleveret i vedligeholdet stand" (Lovforslagets bemærkninger s. 14).

Desværre fandt man ikke retstilstanden så urimelig, at man ville gribe ind i de lejeaftaler, der allerede havde aftalt et vilkår om nyistandsættelse. For de aftaler, der var indgået inden d. 1. juli 2015, gælder et eventuelt vilkår om nyistandsættelse stadigvæk.

"NORMAL ISTANDSÆTTELSE" INDFØRES

Som erstatning for nyistandsættelse kan parterne i stedet aftale "normal istandsættelse". Det er de samme arbejder, der skal udføres, men de skal kun udføres, når det er "påkrævet" jf. lejelovens § 19, stk. 2.

Der bliver derfor introduceret en rimelighedsbedømmelse. Hvis parterne ikke kan blive enige, er det huslejenævnet, der vurderer, om det er påkrævet, at udføre arbejderne.

Loven er blevet kritiseret for at gøre fraflytningssituationer mere komplekse, fordi man tidligere kunne aftale, at lejemålet skulle nymales uanset standen.

Det er dog således, at huslejenævnet allerede inden lovændringen havde kompetencen til at vurdere, om et lejemål trængte til vedligeholdelse eller ej. Det er i praksis ikke vanskeligt at se, om eksempelvis en væg trænger til maling, og der er ingen grund til at tro, at huslejenævnet ikke skulle kunne foretage den vurdering.



VEDLIGEHOULDELSPLANER

Reglerne om vedligeholdelsesplaner gælder for store ejendomme med 7 eller flere beboelseslejemål i regulerede kommuner. Undtaget er dog de såkaldte 80/20-ejendomme.

HVAD ER EN VEDLIGEHOULDELSPLAN?

En vedligeholdelsesplan er en plan for, hvilke større vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres i en ejendom inden for de næste 10 år. Denne plan skal opdateres hvert år inden d. 1. juli.

Det er normalt, at ejeren af en ejendom har vedligeholdelsesplaner for sin bygning, således at han kan forudse, hvilke arbejder, der skal laves for, at ejendommen er velvedligeholdt og dermed ikke mister værdi. Vedligeholdelsesplaner findes eksempelvis i de fleste ejer- og andelsforeninger. Efter lovændringen i 2015 er planerne blevet obligatoriske i større udlejningsejendomme.

HVAD SKAL MED PÅ VEDLIGEHOULDELSPLANEN?

Der skal medtages planlagt, periodisk vedligeholdelse, herunder fornyelser. Det vil sige forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Dette omfatter ikke akut opståede skader eller forhold, der er omfattet af den såkaldte indvendige vedligeholdelse (dvs. maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve).

De bygningsdele, der kan være omfattede er: tagværk, kelder/fundamenter, facader/sokkel, vinduer, udvendige døre,



HVAD ER EN 80/20 EJENDOM?

Man kalder en ejendom en "80/20 ejendom", hvis der i en ejendom pr. 1. januar 1980 var mere end 80 % erhvervsareal. Der er typisk tale om gamle erhvervsjendomme, der nu er ombygget til beboelse.

trapper, porte/gennemgange, etageadskillelser, WC/bad, køkkener, varmeinstallation, afløbsinstallation, kloakinstallation, vandinstallation, gasinstallation, ventilation, elinstallation, udearealer.

Der skal desuden anføres tidspunkt for, hvornår arbejderne ønskes gennemført og et overslag over de udgifter, der er nødvendige for at efterleve planen.

SÆRLIGE REGLER FOR EJENDOMME MED BEBOERREPRÆSENTATIONER

Hvis der er en beboerrepræsentation i ejendommen, skal udlejer indkalde beboerrepræsentationen til et årligt møde med henblik på udarbejdelse eller revision af vedligeholdelsesplanen. I ejendomme uden beboerrepræsentation har lejerne alene ret til at se planen efter anmodning til udlejer.

HVAD HVIS UDLEJER IKKE LAVER PLANEN ELLER PLANEN ER MANGELFULD?

Ministeriet antager, at det ikke vil være tilstrækkeligt, hvis udlejer anfører, at der ikke skal udføres noget vedligeholdelsesarbejde for hele ejendommen i de næste ti år.

Hvis vedligeholdelsesplanen ikke overholder betingelserne, kan det få betydning for din husleje. Det samme gælder, hvis beboerrepræsentationen ikke er indkaldt til møde. Vær derfor opmærksom på om du bliver indkaldt hvert år inden d. 1. juli.

Sagen kan indbringes for huslejenævnet, som kan træffe afgørelse om, hvorvidt planen er lavet korrekt eller, om der er sket behørig høring. Er det ikke tilfældet, kan der ikke opkræves det beløb, som lejer betaler til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens regler (typisk omkring 160 kr. pr. m² pr. år). Udlejer skal dog stadig indbetale pengene til kontiene. Lejenedsættelsen gælder fra indbringelsestidspunktet indtil der foreligger en korrekt plan.

HVAD HVIS UDLEJER IKKE OVERHOLDER VEDLIGEHOLDELSESPLANEN?

Uanset om en vedligeholdelsesmangel er anført i vedligeholdelsesplanen eller ej, vil det stadigvæk være muligt, at få huslejenævnet til at tage stilling til udbedring heraf.

Hvis udlejer ikke har lavet den planlagte vedligeholdelse, betyder det dog ikke, at der automatisk er tale om en vedligeholdelsesmangel. Der må dog være en formodning for, at udlejer havde en god grund til at planlægge vedligeholdelse.

HVEM BETALER FOR DEN?

Udgiften til at udfærdige den første vedligeholdelsesplan er en driftsudgift, der bliver beregnet som en forbedringsforhøjelse og skal betales tilbage over 20 år. Hvis en vedligeholdelsesplan eksempelvis koster 40.000 kr. at få lavet for en ejendom med 50 lejemål, bliver den årlige lejeforhøjelse ca. 56 kr. pr. lejemål. Dertil kommer en udgift til løbende at opdatere planen.

EN RULLENDE 10-ÅRIG VEDLIGEHOLDELSESPLAN

- Omfatter alle arbejder, der ligger ud over de mindre løbende vedligeholdelsesarbejder.
- Udarbejdes og revideres i samarbejde med beboerrepræsentationen (hvis der er en).
- Ved manglende overholdelse af planen kan gives påbud fra nævn, såfremt forholdet udgør en vedligeholdelsesmangel.
- Ved manglende udarbejdelse fortabes retten for udlejer til at opkræve hensættelser til udvendig vedligeholdelse (§ 18 og § 18b kontoen).



SÆRLIGE REGLER FOR BEBOERREPRÆSENTATIONER

HVAD ER EN BEBOERREPRÆSENTATION?

En beboerrepræsentation er en slags ”tillidsmandsordning” for ejendommens beboere. Beboerrepræsentanterne repræsenterer lejernes interesser i visse forhold, og har mulighed for at give beboerne en større indsigt i ejendommens drift og endda få flere og bedre rettigheder, end lejere i ejendomme uden beboerrepræsentation har.

HVOR KAN MAN LAVE EN BEBOERREPRÆSENTATION?

Der kan oprettes en beboerrepræsentation i private udlejningsejendomme med mindst 6 lejemål. Der er særlige regler, hvis ejendommen er opdelt i ejerlejligheder eller andelsboliger.

Hvis ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, skal udlejer eje mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen, førend der kan laves en beboerrepræsentation.

Hvis der er tale om en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, skal mindst 6 af beboelseslejlighederne ikke bebos af andelshavere, førend man kan lave en beboerrepræsentation.

HVAD ER EN REGULERET / UREGULERET KOMMUNE?

En reguleret kommune betyder i denne sammenhæng, at boligreguleringsloven (kapitel II-IV) gælder.

Det er op til kommunalbestyrelsen at bestemme om boligreguleringslovens regler skal gælde i kommunen.

Loven gælder i alle kommuner **bortset fra**: Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland og Ærø kommune.

Det er også muligt at lave en såkaldt ”talsmandsordning”, hvis der er 3-5 udlejede boliglejemål i ejendommen. En talsmandsordning har de samme beføjelser som en beboerrepræsentation.

HVILKE EKSTRA RETTIGHEDER GIVER DET AT HAVE EN BEBOERREPRÆSENTATION?

En beboerrepræsentation kan, på beboelseslejerens vegne, forhandle med udlejeren og forpligte lejerne på en række punkter, fx:

- Huslejestigninger.
- Vedligeholdelsespligter og -planer
- Forbedringsarbejder
- Forbrugsregnskaber.

Desuden har en beboerrepræsentation ret til at blive underrettet om en række forhold:

- at få oplysning om hvem der ejer og administrerer ejendommen
- at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift
- at blive holdt orienteret om genudlejning
- at blive holdt orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelser af ejendomsfunktionærer.

DET DREJER SIG OM INDFLYDELSE OG INDSIGT.

LLO anbefaler, at en ejendom laver en beboerrepræsentation, for at nyde de ekstra rettigheder, som fås ved at oprette en beboerrepræsentation. Det giver både indflydelse og indsigt at have en beboerrepræsentation.

Hvis du ikke allerede har en beboerrepræsentation i din ejendom, så kontakt din lokale LLO afdeling, så kan vi hjælpe dig med at oprette en. LLO kan samtidig forklare jer om fordelene ved at oprette en beboerrepræsentation.

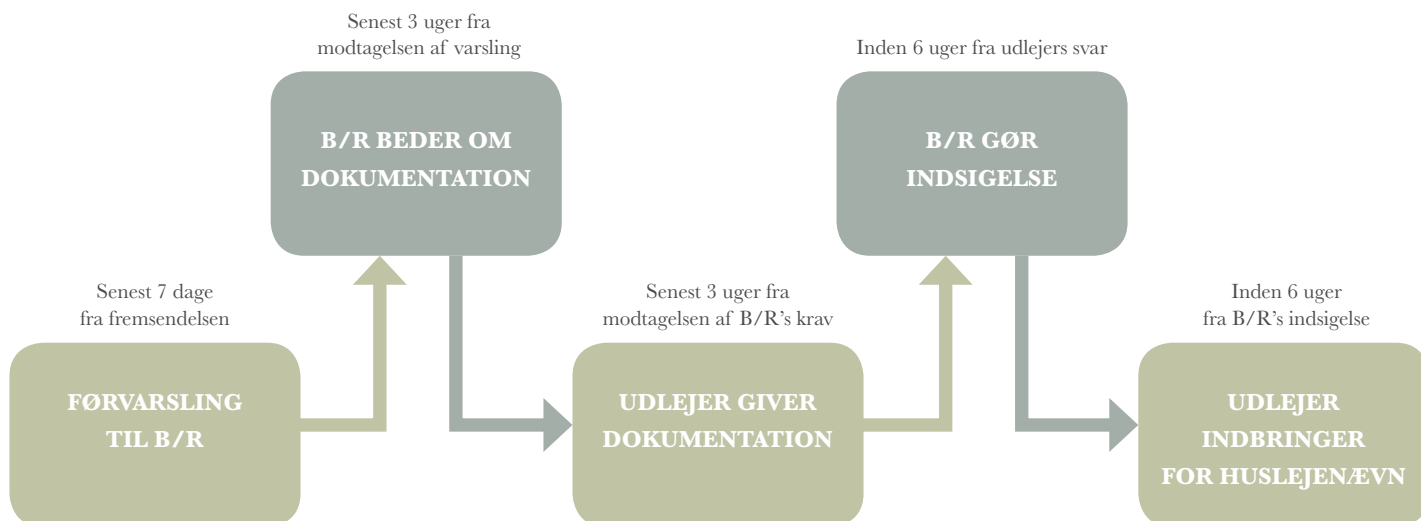
SÆRLIGT OM HUSLEJESTIGNINGER MED OG UDEN BEBOERREPRÆSENTATIONER:

Da der er mange forskellige rettigheder forbundet med at have en beboerrepræsentation, giver vi her et overblik over sagsgangen ved en typisk omkostningsbestemt lejevarsling både uden og med en beboerrepræsentation:

Omkostningsbestemt huslejevarsling **uden** beboerrepræsentation:

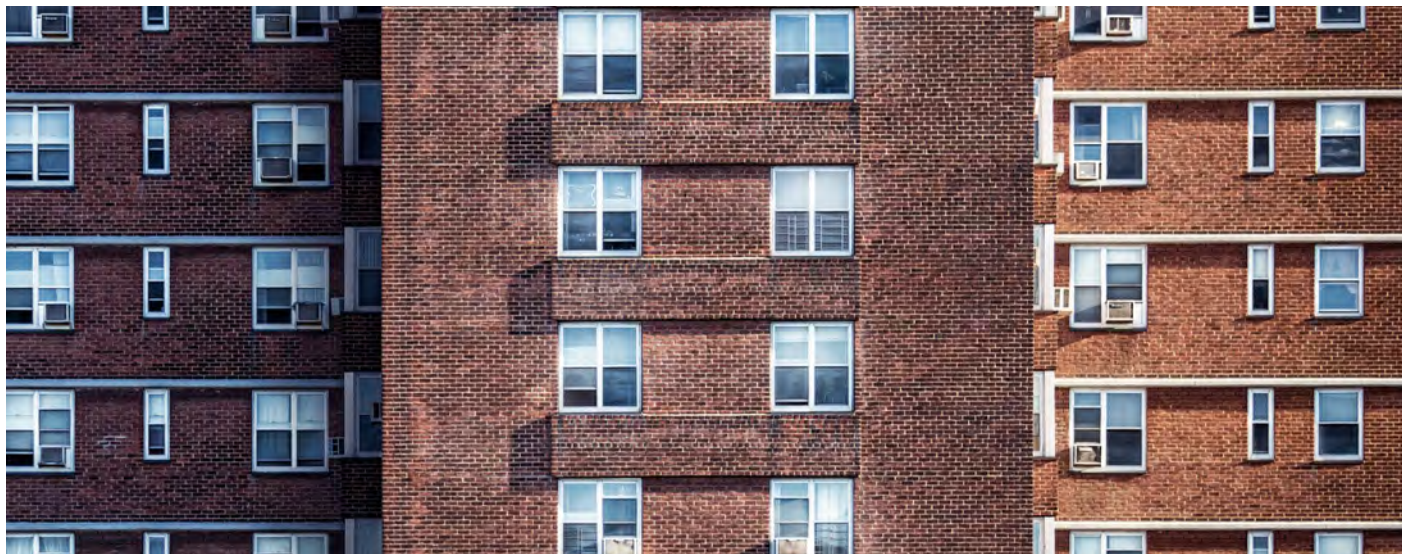


Omkostningsbestemt huslejevarsling **med** beboerrepræsentation:



Som det kan ses af figurene, får beboerrepræsentanterne en større indsigt i, hvad varslingen indeholder, og udlejer bliver pålagt at dokumentere sine udgifter. Ofte vil det være sådan, at beboerrepræsentationen i dialogen med udlejer kan undgå konflikter, der ellers ville ende i huslejenævnet. Det sker ved, at man på et tidligt tidspunkt kan gøre opmærksom på problematiske forhold og få talt sig til rette omkring problemstillingerne. I nogle tilfælde lader udlejer de problematiske punkter i en lejevarsling udgå, for til gengæld at få den øvrige varsling gennemført.

SÆRLIGE REGLER OM FORBEDRINGER I EJENDOMME MED BEBOERREPRÆSENTATIONER:



FORBEDRING ELLER VEDLIGEHOJDELSE?

Når man taler om et forbedringsarbejde, betyder det, at lejemålet bliver tilført nye faciliteter og / eller installationer, som gør det lejede mere værd for dig ved at øge komfort, funktionalitet og / eller ved at nedsætte dine forbrugsudgifter. Hvis udlejer i stedet opretholder en allerede etableret tilstand, kaldes det vedligeholdelse.

Hvis taget på en ejendom eksempelvis skal skiftes, er det som udgangspunkt ren vedligeholdelse, med mindre, at der sker en yderligere isolering, så ejendommen holder bedre på varmen. I så fald vil isoleringsarbejderne være forbedringsarbejder.

Denne skelnen har stor betydning for din husleje, fordi du (som oftest) allerede betaler for vedligeholdelse over din husleje, men du kan risikere at få en huslestigning som følge af forbedringsarbejder.

Vi opfordrer til, at du lader LLO kigge på din forbedringsforhøjelse, hvis du bliver varslet.

HVEM ER OMFATTET?

Forbedringsreglerne afhænger af ejendommstypen og beliggenheden.

I det følgende er der taget udgangspunkt i ejendomme med mere end 6 beboelseslejemål beliggende i kommuner hvor boligreguleringsloven gælder, der ikke er såkaldte 80/20 ejendomme.

Hvis du ikke bor i denne type ejendom, så se forbedringsreglerne for netop din type ejendom på llo.dk

VARSLING AF IVÆRKSÆTTELSE

I nogle tilfælde skal udlejer ikke bare varsle, at han vil sætte lejen op. Han skal også varsle ”iværksættelse”, altså at han vil udføre de varslede arbejder.

Dette gælder når udlejer varsler en lejeforhøjelse, der sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 97 kr. (2016-tal) / 98 kr. (2017-tal). pr. m².

I disse tilfælde, er det både muligt at gøre indsigelse imod beregningen af forhøjelsen og selve det, at udlejer iværksætter arbejderne, og udlejer vil da skulle indbringe sagen for huslejenævnet, hvis han vil gennemføre forbedringen. Hvis udlejer udfører forbedringsarbejder, som huslejenævnet har modsat sig, kan han ikke opkræve en huslestigning for dette.

TILBUD OM ERSTATNINGSBOLIG

Hvis udlejer varsler en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 193 kr. (2016-tal) / 194 kr. (2017-tal) pr. m², skal udlejeren senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse, underrette dig om, at du kan kræve at få tilbudt en anden passende bolig.

Passende betyder i denne sammenhæng, at der er tale om en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der - efter fradrag af eventuel boligstøtte - ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som din hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af medlemmer af din husstand.

Hvis boligen ikke er passende, kan der gøres indsigelse imod denne, og udlejer skal indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, hvis han vil holde fast i, at boligen er passende.

REGLERNE FOR BEBOERREPRÆSENTATIONER ORIENTERINGSMØDE

Inden varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil give en forbedringsforhøjelse på mere end 60 kr. (2016-tal) / 61 kr. (2017-tal) pr. m², skal beboerrepræsentanterne med rimeligt varsel skriftligt indkaldes til et orienteringsmøde om arbejderne, se udbudsmateriale og overslag over lejeforhøjelsen, senest 2 uger for forbedringsforhøjelsen varsles.

Udlejer skal fremsende materialet inden mødet.

Bliver disse regler ikke iagttaget, kan udlejer ikke opkræve en forbedringsforhøjelse, der overstiger beløbsgrænsen på mere end 60 kr. (2016-tal) / 61 kr. (2017-tal).

INDSIGELSESRET

Beboerrepræsentationen skal varsles særskilt ved forbedringsarbejder, og har ret til at gøre indsigelse imod en forbedringsforhøjelse, på vegne af samtlige lejere.

RET TIL AT TILTRÆDE FORBEDRINGSFORHØJELSER

Beboerrepræsentationen kan tiltræde forbedringer, der medfører lejeforhøjelser på op til 97 kr. (2016-tal) 98 kr. (2017-tal) pr. m² beregnet over 3 år, hvis der inden da er afholdt et beboermøde, og der på mødet har været flertal for forhøjelsen.



Hvis 1/4 af beboerne inden 2 uger efter, at de er blevet gjort skriftligt opmærksom på resultatet på beboermødet, begærer urafstemning, skal der afholdes en sådan.

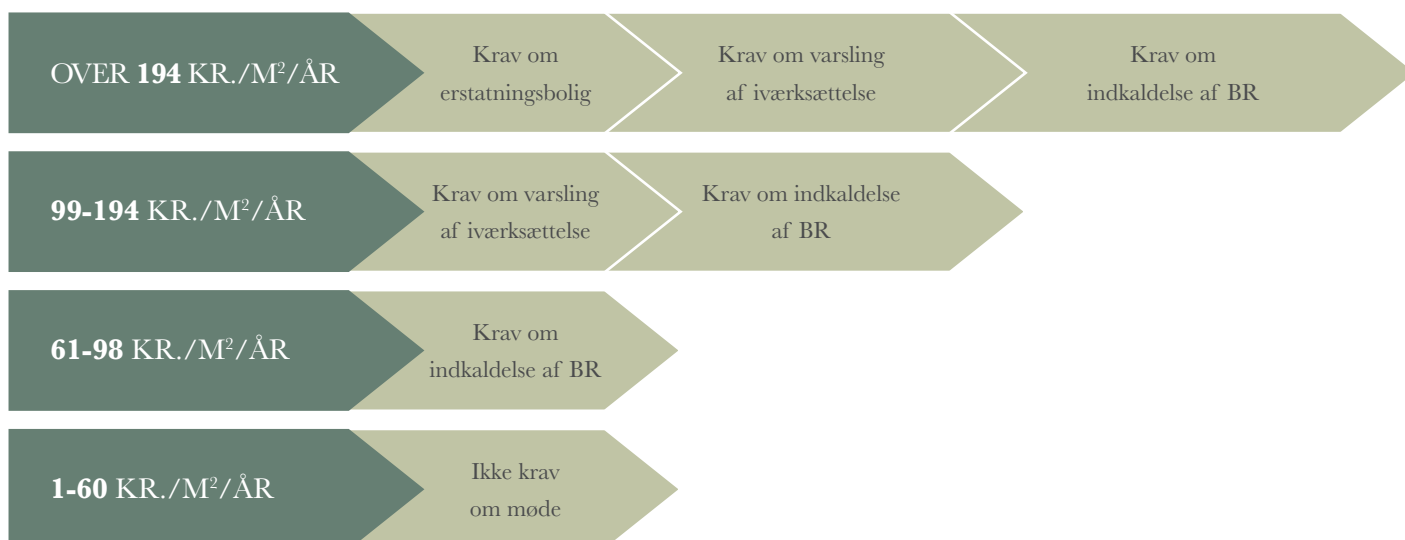
Huslejenævnet kan tilsidesætte urimelige aftaler, som er indgået efter disse regler.

RET TIL AT VEDTAGE HUSORDEN

I ejendomme med beboerrepræsentation, er det desuden muligt at beboermødet kan vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Husordenen kan dog ikke gribe ind i de aftaler, der er allerede er indgået imellem lejer og udlejer.

Sammenfatning af beløbsgrænser (i 2017-tal)



ANDRE NYE RETTIGHEDER:

TRAPPELEJE AFSKAFFES (FOR NYE KONTRAKTER)

En trappeleje er en aftalt lejestigning, hvor lejen stiger med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. Det var tidligere lovligt at lave sådanne aftaler, og de aftaler der er indgået før d. 1. juli 2015 gælder indtil de udløber. Det er dog ikke muligt at indgå nye aftaler om trappeleje fra d. 1. juli 2015 og fremefter.

De allerede indgåede aftaler skal dog overholde visse regler: Nemlig, at der skal være tale om bestemte beløb (eksempelvis fastsat ved fx 500 kr. Pr. år i 20 år eller fx 3% af et i forvejen fastsat beløb i en periode), der skal betales på bestemte tidspunkter, og den må ikke være kombineret med andre lejestigninger.

Eksempelvis er formuleringen "Lejen stiger hvert år efter nettoprisindekset, dog mindst 3%" ikke en gyldig trappeleje.

Huslejenævnet kan træffe afgørelse i disse spørgsmål.

Er min gamle trappelejeklausul lovlig?

Er der tale om bestemte beløb?

- Er der angivet kronebeløb?
- Hvis nej: Kan beløbet regnes ud ved kontraktindgåelsen?

↓ JA

NEJ →

Er der angivet bestemte tidspunkter?

- Er der angivet sluttidspunkt?

↓ JA

NEJ →

Er trappelejeklausulen ikke kombineret med andre typer lejeforhøjelser?

- Nettoprisindeks? (ex. "Dog mindst x % pr. år")
- NB: Skatte- og afgiftsforhøjelser kan acceptere

↓ JA

NEJ →

Aftalt lejestigning gyldig

Aftalt lejestigning IKKE gyldig

OPSIGELSE

Den nye lejelov betød en udvidelse af adgangen for visse udlejere til at opsiges lejere med kontrakter indgået d. 1. juli 2015 eller senere.

Som tillæg til de eksisterende opsigelsesregler, er der blevet indført en ny mulighed for at udlejer kan opsiges lejer under helt særlige omstændigheder. Lovteksten forklarer, at lejer kan opsiges, hvis samtlige følgende krav er opfyldt, herunder at der er tale om en "ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at bebo lejligheden.

Reglen gælder dog kun for ejere af ejerboliger eller ejere af andele i andelsboligforeninger, der ejede den pågældende lejlighed eller andel på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, og som på tidspunktet for opsigelsen ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger."

Vær opmærksom på, at de gamle opsigelsesregler stadigvæk gælder i tillæg til den nye udvidelse af opsigelsesadgangen, og at der er særlige regler for tidsbegrænsede lejemål. Spørg derfor altid LLO til råds, hvis du modtager en opsigelse.

UDLEJER FÅR NY ADGANG TIL OPSIGELSE

Følgende krav skal være mødt, hvis udlejer har ret til at opsiges efter de nye regler:

- Aftalen skal være indgået den 1.juli.2015 eller senere.
- Udlejer skal selv benytte det lejede
- Det lejede skal være en udlejet andels- eller ejerbolig.
- Udlejer skal have ejet boligen på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse.
- Udlejer må ikke eje andre udlejede ejer- eller andelsboliger på tidspunktet for opsigelse.

UDLEJNING TIL FRITIDSFORMÅL

Udlejning til fritidsformål omfattes ikke længere af lejeloven. Dette betyder blandt andet, at man ikke vil kunne få prøvet huslejens lovlighed, hvis man har lejet et sommerhus i et par uger.



Det afgørende er, til hvilket formål udlejningen sker, ikke hvilken ejendomstype der er tale om. Et sommerhus, der lovligt lejes ud til helårsbeboelse, vil derfor være omfattet af lejeloven, men en lejlighed midt i byen, der udlejes til fritidsformål, vil være undtaget fra lejeloven.

I lovforslagets bemærkninger fremgår det, at sædvanlig udlejning til fritidsformål ikke overstiger en afgrænset periode i størrelsesordenen 6-8 uger.

BEGRÆNSNING AF LEJERS VEDLIGEHODELSESPLOGT

Der er vedtaget nye regler, der begrænser den vedligeholdelsespligt, der kan aftales imellem lejer og udlejer i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede mere end 6 beboelseslejligheder, beliggende i regulerede kommuner. Dog ikke 80/20 ejendomme. Det er antallet af lejemål udlejer lejer ud, der er afgørende. Udlejere, der alene lejer én lejlighed ud er eksempelvis ikke omfattet af disse regler.

For kontrakter indgået d. 1. juli 2015 eller senere, kan det ikke længere aftales, at lejer har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, hverken helt eller delvist (vedligeholdelse af have kan dog godt aftales). Tidligere var der ingen begrænsning af, hvad lejer kunne have vedligeholdelsespligten for ved aftale.

Eksempelvis vil man således ikke kunne aftale, at lejer har vedligeholdelsespligten og fornyelsespligten for vinduer i større ejendomme.

NETTOPRISINDEKSERING AF OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE

Udlejere, der opkræver omkostningsbestemt husleje, kan beslutte, at lejen i en 2-års-periode løbende reguleres efter nettoprisindeks (altså at lejen stiger som priserne stiger) i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Efter den 2-årige periode skal udlejer igen beregne den omkostningsbestemte leje efter de almindelige regler.

Ordningen er tænkt som en administrativ hjælp til mindre udlejere, men foreløbigt ser ordningen ikke ud til at blive brugt særligt meget. Da ordningen stort set ikke bliver brugt, er reglerne ikke gengivet i detaljer her. Du kan dog læse mere om nettoprisindeksering af omkostningsbestemt leje på llo.dk.

NYE GEBYRSATSER

FORHÅNDSGODKENDELSE AF HUSLEJENS STØRRELSE

Det er blevet billigere for udlejere, der kun lejer en enkelt ejer- eller andelsbolig ud, at få en forhåndsgodkendelse af huslejen fra huslejenævnet: Prisen var tidligere 3.500 kr., men er nu sat ned til 508 kr. (2016-tal) eller 511 kr. (2017-tal).

NÆVNSGEBYRET ER STEGET

Prisen for at få en sag behandlet i huslejenævnet er steget. Nævnsgebyret er 305 kr. (2016-tal) og 306 kr. (2017-tal). Nævnsgebyret refunderes ikke, hverken ved en tabt eller vundet sag.

DER INDFØJES ET GEBYR, HVIS LEJER FÅR FULDT UD MEDHOLD

Det er indført, at udlejer skal betale et gebyr, hvis lejeren får ret i sin sag på alle punkter. Det er huslejenævnet, der vurderer om lejeren får fuldt medhold. Det er alene sager, der er indbragt d. 1. juli 2015 eller senere, der er omfattet af de nye regler. Beløbet betales til og tilfalder huslejenævnet, ikke lejeren. Lejeren bliver ikke pålagt et lignende gebyr.

Gebyret for fuldt medhold til lejeren udgør: 2.113 kr. (2016-tal) / 2.124 kr. (2017-tal)



AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Dette hæfte er lavet for at give dig et overblik over reglerne på udvalgte områder i lejeretten. Hæftet kan dog ikke erstatte egentlig juridisk rådgivning, som du kan få fra din lokale LLO-afdeling.

Din lokale afdeling kan tage højde for din ejendomstype, din kontrakt og dine øvrige aftaler, så kontakt din lokalafdeling, hvis du vil have råd og vejledning om din boligsituation.



Ansvarshavende:
Helene Toxværd

Tekst og redaktion:
cand.jur. Anders Svendsen og
cand.mag. Thomas Villars

Layout:
Montagebureauet ApS

TEMA: NY LEJELOV



Udgiver:
Lejernes Landsorganisation
Reventlowsgade 14, 4
1651 København V.

Web: www.llo.dk
Mail: llodk@llodk.dk