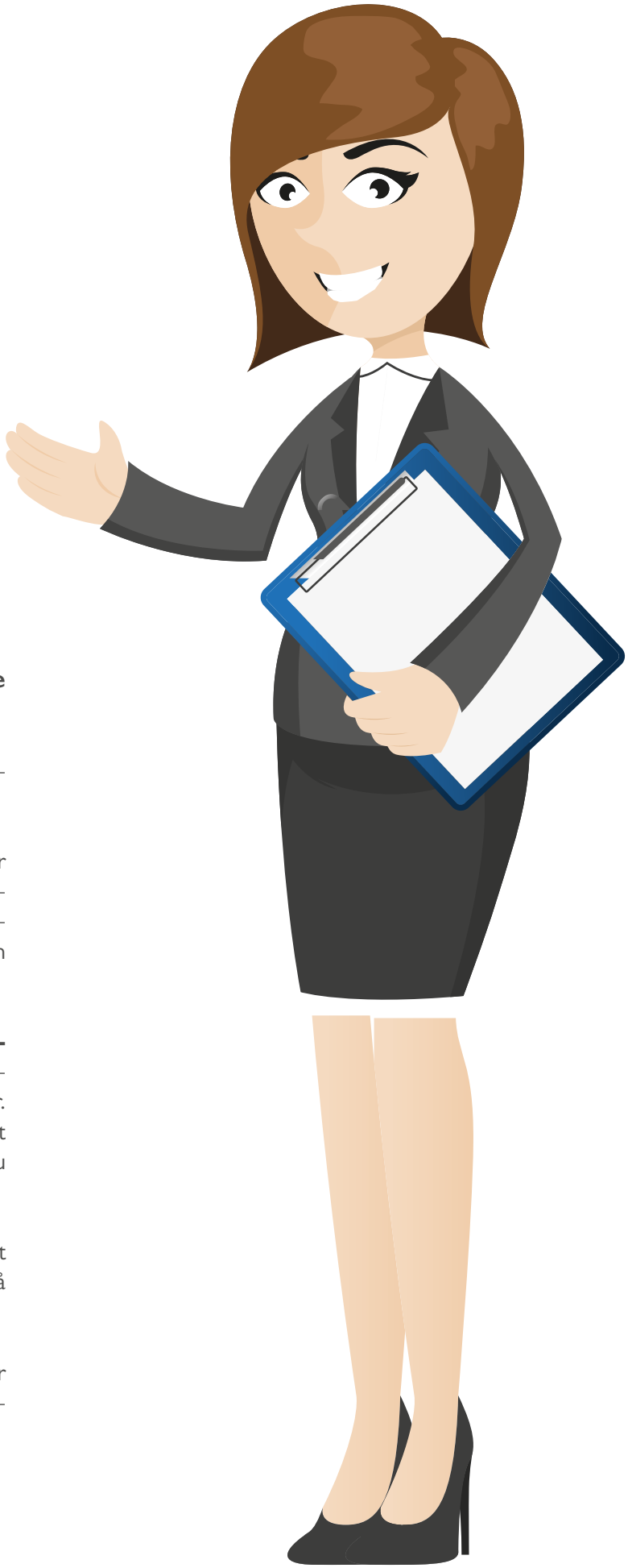
STOR GUIDE

DIN FØRSTE LEJLIGHED?

EN NEM GUIDE

LLO
LEJERNES LANDSORGANISATION



INDLEDNING

Vi har lavet denne guide til dig for at klæde dig på til din debut på boligmarkedet.

Der er i hæftet taget stilling til ofte forekommende spørgsmål og vigtigste emner i løbet af lejeforholdet.

Hæftet er opbygget kronologisk, således at man starter med indgåelsen af kontrakten og indflytning, derefter gennemgår vi de forhold, der er mest relevante i løbet af lejeperioden, og til slut kigger vi på, hvad der sker, når aftalen slutter, og boligen skal fraflyttes.

Den vigtigste pointe er dog, at du skal vide, at **du har rettigheder som lejer**. Uanset om din kontrakt er mundtlig eller skrevet på en serviet, har du rettigheder som lejer. De rettigheder er resultatet af, at lejere før dig er gået sammen og har påvirket lovgivningen, så Danmark har nu en lejerbeskyttelse, der er i top internationalt set.

Det kan stadigvæk blive meget bedre, især hvis vi får lukket nogle af lovens huller, og derfor er det vigtigt, at vi også står sammen, når der skal kæmpes nye kampe.

Hæftet kan ikke erstatte egentlig vejledning, så hvis der er noget, du er i tvivl om, skal du kontakte din lokale LLO-afdeling.

Du kan finde din afdeling på llo.dk
Held og lykke med din første bolig.

BOLIGSØGNING

Hvor og hvordan finder jeg en bolig?

KOLLEGIEBOLIGER

Hvis du er under uddannelse, der er SU-berettiget eller får en elevplads med SU-lignende forhold (*lærlingeløn*), og du er ung (*typisk imellem 18-30 år*), kan du komme i betragtning til at leje en kollegiebolig. Vær opmærksom på, at forskellige kollegier kan have særlige kriterier for optag, eksempelvis studieretning og særlige regler for hvor mange, der må bo på kollegieværelset, herunder om man må have børn på kollegiet.

Hvor søger man?

Det er ikke alle kollegier, der er en del af en samlet venteliste. Du kan finde en liste over kollegieboliger på **llo.dk**

Hvad er processen?

Du ansøger om at komme på venteliste. Dette gøres oftest online. Ansøgningen afhænger af det kollegie, du søger hos. Hos de fleste kollegier afhænger din placering på ventelisten af din aktuelle uddannelsesmæssige, sociale, økonomiske og geografiske forhold, samt af, hvor længe du har været opskrevet.

ANSØGNING → VENTELISTE → BOLIGTILBUD

UNGDOMSBOLIGER

Ungdomsboliger ligner meget kollegieboliger, men kan i visse tilfælde gives til andre end studerende. Man skal dog stadigvæk være ung.

Man skelner imellem almene ungdomsboliger, som er ejet af almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliger (*som oftest blot kaldes kollegier*).

Hvor søger man?

Det er muligt at finde sin ungdomsbolig på **ungdomsbolig.dk**

Hvad er processen?

Der er oftest en venteliste på samme måde som ved kollegier.

ANDRE UDLEJNINGSBOLIGER

Der findes forskellige former for udlejningsboliger, som er underlagt forskellige regler.
Vi har her samlet de mest almindelige typer:

Hele lejligheder

Når man taler om en hel lejlighed, taler man om en bolig med eget køkkenafløb.
Man kalder det en hel lejlighed både i den almene og den private sektor.

Almene boliger

Når du lejer en almen bolig, lejer du af en almen boligorganisation. Du har som udgangspunkt ▸

gode rettigheder og en betalelig leje og kan blive boende, uanset om du studerer eller ej. Ofte deles almene boliger imellem flere, så man enten bor sammen som par eller samboer (*room-mates*) for at dele huslejen.

Private udlejningsboliger
Når du lejer en privat bolig, lejer du af en privat person eller af et privat firma. Denne kategori omfatter også forældrekøb, hvor dine forældre er dine udlejere.

Du har som udgangspunkt gode rettigheder, men der kan være ufordelagtige vilkår i din kontrakt (*eksempelvis tidsbegrænsninger*). Ofte deles disse boliger, så huslejen deles. Dette sker enten ved, at begge parter står på kontrakten (som giver den bedste sikring), at man bor sammen som et par eller at man lejer et værelse ud (til en sambo).

Værelsesudlejning
I denne sammenhæng betyder værelsesudlejning, at du lejer et værelse, som er en del af en bolig, som din udlejer selv bor i. Din udlejer kan både være ejer og lejer af boligen. Det kan eksempelvis være, at du lejer et værelse af din studiekammerat, som lejer hele boligen af sine forældre. Det kan også være, at du ikke kender din udlejer i forvejen. Du har typisk meget få rettigheder i denne type udlejning, og du kan eksempelvis siges op uden grund med en måneds varsel. Typisk varer disse lejeforhold ikke længe.

Klubværelser
Klubværelser vil sige, at du bor i en bolig, der ikke har eget køkkenafløb, men at værelset ikke er en del af udlejers bolig. Det ses ofte i større byer, at den øverste etage er delt op i klubværelser, som måske har adgang til et fælles køkken og fælles bad.

ANDELSBOLIGER OG EJERBOLIGER

De fleste, som flytter hjemmefra for første gang, flytter ikke direkte i en andelsbolig eller ejerbolig. Disse boligformer bliver derfor ikke behandlet i dette hæfte.

NÅR DU FLYTTER IND

Når du flytter ind, er det vigtigt at du får en række formelle forhold i orden:

- Lejeaftale
- Forsikring
- Folkeregisteradresse
- Indflytningsmangellister

Lejeaftale

Du skal indgå en aftale om at leje din bolig med udlejer. Aftalen kan både være mundtlig og skriftlig. Hvis du eller udlejer ønsker det, skal aftalen være på skrift (*det kan for eksempel være en god idé ift. boligstøtte*).

Der findes en standardlejekontrakt, som bruges af stort set alle udlejere nemlig Typeformular A, 9. udgave.

Den kan downloades på www.llo.dk/lejeaftale

Hvis der ikke er lavet en kontrakt, er det lejelovens almindelige regler, der gælder. Disse almindelige regler er ofte til fordel for lejeren, og det ses ofte, at udlejer ønsker at fravige de almindelige regler for at aftale nogle andre mere gunstige regler. I sådanne tilfælde, er det vigtigt at understrege, at lejeren har rettigheder, som ikke kan fraviges ved kontrakt.

Vi anbefaler, at du får LLO til at læse din kontrakt igennem, inden du skriver under, da det er vigtigt, at du ved, hvad du skriver under på, også selvom du har ufravigelige rettigheder.

LLO får ofte spørgsmålet, om det ikke kan være lige meget med kontraktens vilkår, fordi udlejer bare kan opsige kontrakten. Svaret er, at lejeren er beskyttet mod opsigelse i de fleste tilfælde (*der er dog fri opsigelsesadgang, hvis du bor i et værelse i udlejers bolig*), og kontrakten kan blive ændret til din fordel, uden at du bliver sagt op. I sager om huslejens lovlighed behøver du ikke nødvendigvis at bo i lejemålet længere. *Læs mere på s. 12 om opsigelser.*

Eksempler på lejerens ufravigelige rettigheder:

- Opsigelsesvarsel til lejer.
- Mulighed for at få prøvet lejens lovlighed
- Ret til fremleje af op til halvdelen af lejemålet *(delvis fremleje)*

Eksempler på fravigelige rettigheder:

- Vedligeholdelsespligt
- Forlængelser af lejers opsigelsesvarsel.

Eksempler på farlige vilkår:

- Overtagelse af det, der normalt er udlejers vedligeholdelsespligt.
- Tidsbegrænsninger
- Aftaler om fri husleje.

Forsikring

En forsikring beskytter dig imod ubehagelige overraskelser i dit nye hjem. Hvis din bolig eksempelvis brænder, hvis der kommer vandskade eller der opstår skimmelsvamp, så er det ikke udlejers ansvar at erstatte dit indbo. Hvis du ikke har en forsikring, så vil du ikke kunne få dækket dit tab noget sted.

Det samme gælder, hvis du selv kommer til at forvolde en skade. Hvis du eksempelvis forårsager en vandskade, og det er dit ansvar, så skal du som udgangspunkt selv betale for udbedring heraf, og det kan resultere i regninger på flere hundrede tusind kroner.

Folkeregisteradresseændringer

Du har pligt til at give rigtige oplysninger til folkeregistret, ellers kan du risikere en bøde.

Du melder flytningen på www.borger.dk

Hvis du reelt bor flere steder, så er din adresse der, hvor du **1.** har dine ejendele, og **2.** overnatter mere end halvdelen af månedens dage.

Det skal du gøre når, du laver din indflytningsrapport

✔ Gå igennem hele lejemålet, rum for rum, og notér hvordan boligen ser ud. Hvis du er i tvivl, om det skal tages med på listen, så spørg dig selv, om du vil være klar til at betale for at få det lavet ved fraflytning

✔ Tag (gode og skarpe) billeder af rummet, særligt hvor der er skader og mangler, og vedlæg dem mangellisten.

✔ Aflevér rapporten inden 14 dage fra du har fået nøglerne. Rapporten kan både afleveres fysisk og elektronisk, og du bør bede om en bekræftelse (kvittering) på at rapporten er kommet frem.
Får du ikke det, anbefaler LLO, at du sender rapporten anbefalet til udlejer.

✔ Gem rapporten ligeså godt som din lejekontrakt, fordi hvis din indflytningsrapport bliver væk i løbet af boperioden, kommer det kun dig til skade.

Indflytningsmangellister

Når du flytter ind i et boliglejemål, er det altid en god idé at sikre dig, at du beskriver lejlighedens stand så godt som muligt, og du giver udlejer en liste over indflytningsmangler inden 14 dage, fra du fik nøglerne til lejemålet (*rådighedsovergangen*).
Indflytningsmangellisten er til for din skyld, fordi den sikrer dig imod, at udlejeren retter fraflytningskrav mod dig på grund af mangler, der var til stede ved indflytningen. Hvis der eksempelvis er ridser i gulvet, når du flytter ind, skal du ikke betale for at få gulvet slebet, når du flytter.

Du kan finde et eksempel på en indflytningsmangelliste på **llo.dk/indflytning**

Ofte forekommende mangler

Det er **vigtigt**, at du kigger på boligens vedligeholdelsesstand (om vedligeholdelsesmangler se side 8)

✔ Du skal notere om boligen er nymalet eller ej, når du flytter ind, og om gulvene er nylakerede.
Husk at billedokumentere det hele.

✔ Borehuller i væggen.

✔ Utætte vinduer etc.

✔ Hakker i paneler og karme

✔ Tjekke den generelle vedligeholdelsesstand af det faste inventar (manglende rosetter, defekte stikkontakter, maling på stikkontakter, manglende låger eller hylder etc)

Hvad sker der, når jeg har lavet listen?

Når du har lavet listen og dokumenteret manglerne, er du sikret ikke at skulle betale for at udbedre de ting, du har påpeget.

Udlejer kan i de fleste tilfælde vælge, at notere hvilke mangler du har påpeget og lade være med at kræve udbedring af dette ved fraflytning. Han kan også vælge at udbedre de mangler, du har påtalt, dog kun hvis det er aftalt mellem dig og udlejer.

Du kan i visse tilfælde kræve udbedring, uanset om udlejer ønsker det eller ej, hvis manglerne er meget omfattende, eller at manglen gør det sundhedsfarligt at bo i lejemålet. Spørg LLO til råds, hvis du oplever sådanne gener.

Hvad hvis mit lejemål ikke er klar til at flytte ind i?

Hvis du har aftalt med din udlejer, at du flytter ind på en bestemt dato, men det viser sig, at du alligevel ikke kan flytte ind, har du forskellige rettigheder:

Hvis det lejede ikke er bygget færdigt

Hvis lejemålet er nybyggeri eller en del af en ombygning, der ikke er færdig på den aftalte overtagelsesdag, kan du ophæve lejemålet (*svarende til at rive kontrakten i stykker*).

Hvis den tidligere lejer ikke er flyttet ud
Hvis du ikke kan flytte ind, fordi den tidligere lejer ikke er flyttet ud, skal du ikke betale leje for den periode, du ikke kan bruge lejemålet og give udlejer besked om, at du ikke kan komme ind. Udlejer skal herefter straks forsøge at få den tidligere lejer ud (*via fogedretten, hvis den tidligere lejer ikke flytter frivilligt*). Dette kan desværre godt tage lang tid (*nogle gange flere måneder*), hvor man selv står uden bolig. Det kan derfor være fornuftigt at se sig om efter et andet lejemål, hvis du havner i sådan en situation.

Forsøger udlejer ikke straks at komme af med den tidligere lejer, kan du ophæve kontrakten.

Fortrydelsesret
Der er som udgangspunkt ikke nogen fortrydelsesret, når man har indgået en lejeaftale. Der kan derfor alene opsiges efter de almindelige regler (*se side 12 om opsigelse*). Der er dog nogle særregler ift., hvis aftalen er indgået uden, at du har set lejemålet.

Du kan normalt godt opsige, inden du har flyttet ind i lejemålet, og udlejer skal forsøge at leje lejemålet ud igen, så hurtigt som muligt. Når udlejer har lejet det ud igen til en anden lejer, skal du ikke længere betale husleje.

Det er dog ikke altid, at det kan siges, at man har indgået en aftale. Særligt på det almene område og kollegier skal man være opmærksom på, at fordi man siger, man er interesseret i en bolig, så er det ikke automatisk det samme, som at man har bundet sig til boligen. Når man skal vurdere dette, er det en konkret vurdering af, om det vigtigste vilkår fremgår, og om boligtilbuddet, kan ligestilles med en lejeaftale.

Kontakt din lokale LLO-afdeling ved tvivl om de kontraktlige vilkår.

Skal udlejer selv lave et indflytningssyn?
I privat udlejning skal der laves et syn, hvis udlejer lejer mere end én beboelseslejlighed ud. Lejer skal indkaldes til synet, og det skal foretages i forbindelse med indflytningen.

Hvis udlejer ikke laver et indflytningssyn, kan han alene kræve, at lejeren skal betale for misligholdelse ved fraflytning, men ikke vedligeholdelse.

Det skal understreges, at dette syn kun er udlejers vurdering af lejemålet ved indflytning, og du bør lave din egen indflytningsmangelliste uanset hvad.

Hvis du bor alment, så skal der ligeledes laves et indflytningssyn.

UNDER LEJEPERIODEN
VEDLIGEHOLDELSE

Under lejeforholdet skal din bolig både vedligeholdes indvendigt og udvendigt. Pligten til at vedligeholde kalder man vedligeholdelsespligten, og hvem der har denne pligt aftales imellem lejer og udlejer.

Særligt om vedligeholdelse af låse og nøgler
Det er lejeren, der som udgangspunkt har vedligeholdelsespligten for låse og nøgler. Dette betyder, at du selv frit kan skifte låsen (eller cylinderen) i lejemålet. Dette gælder dog kun i det omfang, der er tale om en lås, som kun du har adgang til.

Hvad er indvendig/udvendig vedligeholdelse?
Man skelner imellem indvendig og udvendig vedligeholdelse således, at **den indvendige vedligeholdelse er maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve. Udvendig vedligeholdelse er alle øvrige vedligeholdelsesarbejder, uanset om de er i lejemålet eller ej.**

Det vil eksempelvis sige, at det at skifte et nedslidt toilet vil være udvendig vedligeholdelse, selvom det selvfølgeligt er et arbejde, der foretages indvendigt i lejemålet.

HVEM HAR VEDLIGEHOLDELSESPLIGTEN?

For private udlejningsboliger
Hvis der ikke er taget stilling til hvem, der har den indvendige vedligeholdelse, så er det udlejeren, der har både den indvendige og udvendige vedligeholdelsespligt.

Hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, kan han lave en indvendig vedligeholdelseskonto, som han sætter et fast beløb ind på pr. kvadratmeter. I år er det 42 kr.

Det kan være dyrt at have vedligeholdelsespligten for eksempelvis vinduer, da du også hæfter for "*den hændelige undergang*".

Det vil sige, at hvis naboens børn smadrer ruden, skal du i første omgang selv betale for udskiftning (*og derefter bede forældrene til naboens børn betale*). Det kan også være vanskeligt overhovedet at tegne en forsikring, hvis du ikke ejer det, der forsikres.

For almen udlejning

Ved almen udlejning gælder det, at der aftales et vedligeholdelsesreglement i ejendommen. Det er beboerne, der bestemmer hvilket reglement, der gælder. Dette kalder man normalt for hhv. a- og b-ordninger.

A-ordning	B-ordning
Du modtager din bolig nymalet, og med lakerede gulve. Dette kalder man "normalistandsat".	Du flytter ikke nødvendigvis ind i noget nymalet.
Når du flytter skal du aflevere boligen tilbage i denne stand. Hver måned betaler du en del af prisen på disse arbejder (normalt 1% pr. måned).	Du har ikke pligt til at levere lejemålet tilbage nymalet, med mindre det er misligholdt fra din side.
I praksis sørger udlejer for, at boligen bliver malet og gulvene bliver ordnet, og derefter fratrækkes førnævnte procentdel.	Du kan i løbet af lejeperioden bede om at få ordnet vedligeholdelsesarbejder (maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling), så længe det er nødvendigt, og der er penge på vedligeholdelseskontoen

A-ordning eksempel:
Hvis du eksempelvis har en udgift for normalistandsættelse på 20.000 kr. og du har boet i lejemålet i et år (svarende til 12%), skal boligselskabet betale 2.400 af regningen og du skal betale de resterende 17.600 kr.

B-ordningen er typisk billigere for lejeren end a-ordningen. Særligt hvis man ikke planlægger at bo længe i lejemålet.

Huslejens størrelse

I løbet af din lejeperiode kan din husleje stige. De konkrete regler og stigninger afhænger af hvilken ejendomstype, du bor i, og hvad der er aftalt i din kontrakt. I den almene sektor fastsættes lejen således, at der er balance imellem boligselskabets udgifter og indtægter (kaldet balanceleje), og kommunen fører tilsyn med dette. I privat udlejning er reglerne anderledes, og her kan lejen fastsættes på mange forskellige måder. Disse måder sikrer som udgangspunkt, at udlejer får et afkast for sin investering. Hvor meget udlejer tjener på dig, afhænger dog af ejendomstypen.

Lejefastsættelsesreglerne vil ikke blive gennemgået i detaljer i dette hæfte, men du kan læse mere på Lejeloven A-Z på llo.dk

Almene boliger / private boliger (*og fremleje*)

Grundlæggende kan man få prøvet, om man betaler en for høj husleje, hvis ens udlejer (eller fremlejegiver) enten er en privatperson eller et privat firma. Man kan ikke få prøvet sin lejes lovlighed, hvis man bor alment (*herunder også de fleste kollegier*).

Privat udlejning

Når man taler om privat udlejning, kan der være tale om alt fra, at man lejer et værelse af en privatperson, til at man lejer en hel lejlighed i en større udlejningsejendom af Danmarks største pensionskasse. Begge dele er privat udlejning. Udgangspunktet er, at der er et loft over, hvor høj huslejen må være ved privat udlejning. Altså at den er reguleret. Loftet sættes forskelligt, afhængigt af hvilken type leje der er tale om.

Få din kontrakt læst igennem af LLO, hvis du vil vide, om du betaler for meget i leje.

Vær opmærksom på, at der er frister, hvis du skal have prøvet huslejens lovlighed. I mange tilfælde skal sagen indbringes for huslejenævnet **inden et år fra indflytning eller sidste lejestigning**, hvis du skal have en nedsættelse med tilbagevirkende kraft. Indbringes den senere, kan du alene få lejen sat ned for fremtiden.
I visse tilfælde kan man dog gå tre år tilbage.

En sag om huslejenedsættelse kan indbringes for huslejenævnet i din kommune.
Her er en oversigt over sagens forløb i en almindelig sag om lejens lovlighed:

UDLEJER TILSKRIVES
Hvis udlejer ikke sætter lejen ned, eller ikke svarer, kan sagen indbringes.

INDBRINGELSE FOR NÆVN
Huslejenævnet sørger for at oplyse sagen. Nævnsgebyr på 306 kr. skal betales

PARTSHØRING
Lejer og udlejer får mulighed for at kommentere sagen.

AFGØRELSE
Kan indbringes for domstolene* senest 4 uger fra afgørelsen er kommet frem.

** sagen skal ankes til Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn, hvis sagen er afgjort i Københavns Kommune.*

Spørg din lokale LLO-afdeling, hvis du er i tvivl.

Lejestigninger

Du vil nok opleve at din leje vil stige i løbet af lejeperioden.

Vi råder dig til at få lejestigninger kigget igennem af LLO, som kan se om det er lovligt for udlejer at hæve lejen.

Reglerne om lejestigninger afhænger af den lejefastsættelse, der gælder for dig (*se forrige afsnit*).

Vi har dog taget de hyppigst forekommende situationer med:

Almen udlejning

Hvis du bor alment, er lejen fastsat efter det, som beboermødet beslutter. Det vil altså sige, at du har indflydelse på din egen husleje derigennem.

Den måde, det foregår på, er, at boligselskabet kommer med et udspil til, hvad de mener, lejen skal være. Boligselskabet har ikke til hensigt at tjene penge på lejerne, men skal få udgifter og indtægter til at harmonere. Det er derfor ofte udgifterne, man diskuterer på afdelingsmødet.

Eksempelvis om der skal spares op til vedligeholdelse af taget, eller om der skal laves nye køkkener i ejendommen. Kan boligselskabet og boligafdelingen ikke blive enige, om hvad lejen skal være, tager kommunen stilling til spørgsmålet, her ses det meget ofte, at boligselskabet får medhold.

Privat udlejning

I det følgende vil ikke alle former for lejestigninger blive gennemgået, men kun de der er mest relevante for dig, der netop er kommet ud på boligmarkedet.

Dette er processen, hvis du bor i en enkelt udlejet andelsbolig, ejerlejlighed, enkeltværelse eller andet:

UDLEJER VARSLER STIGNING
Hvis udlejer ikke sætter lejen ned, eller ikke svarer, kan sagen indbringes.

LEJER GØR INDSIGELSE
Senest 6 uger fra modtagelsen af varsling.

UDLEJER INDBRINGER
Senest 6 uger fra lejerfristens udløb.

Dette er kravene til varslingen:

Processuelle formkrav

- Varslet med 3 måneders varsel.
- Kan tidligst få virkning 2 år fra lejeforholdets begyndelse eller 2 år eller seneste lejeforhøjelse, der skyldes stigninger i det lejedes værdi.
- Hvis lejer gør indsigelse, skal udlejer indbringe varslingen for huslejenævnet inden 6 uger fra udløbet af lejers frist, ellers bortfalder varslingen.

Indholdsmæssige formkrav

- Skriftlighed.
- Angive lejeforhøjelsens størrelse.
- Stigningen skal begrundes.
- Oplysning om klageadgang.

Forbrugsregnskaber

Du bruger naturligvis varme, vand og elektricitet som en del af dit lejeforhold. Udgiften til dette kan enten være en del af din husleje, noget der betales a conto til udlejer, eller noget der betales direkte til forsyningsselskabet. Dette afhænger af den aftale, der er indgået, og om der kan afregnes forbrug for det lejede.

Hvis udlejer vil opkræve et a conto beløb (*altså et beløb, der betales indtil der foreligger en endelig*

afregning), så skal der naturligvis forelægge en afregning, og denne afregning må ikke angå mere end det lejede.

Eksempel: Hvis man lejer et værelse i udlejers bolig, kan man derfor ikke dele en varmeregning i to (med mindre at der laves et separat varmeregnskab, med separat afmåling). Derfor er forbruget inkluderet i huslejen.

Hvis forbruget er inkluderet i lejen, kan lejer ikke blive mødt med krav om efterbetaling og kan heller ikke rette krav imod udlejer, fordi man har betalt for meget i forbrug. Det modsatte gælder ved a conto betalinger, hvor man har betalt et foreløbigt beløb, og man derefter får regningen, som kan betyde, at man skal betale mere eller mindre.

Vær opmærksom på at udlejer skal dokumentere forbruget, og at du derfor skal se forsyningsselskabets opkrævning til udlejer.

Hvis du har krav på en afregning fra udlejer, og udlejer forsømmer sin pligt, kan du give udlejer et påkrav om at lave regnskabet, og hvis han nægter eller ikke svarer, kan du midlertidigt tilbageholde din a conto indbetaling.

Dette kan dog ikke gøres uden videre, og du bør kontakte LLO, inden du tilbageholder beløbet.

Husorden/god skik

Godt naboskab er naturligvis vigtigt for at føle sig tilpas i sit hjem. I mange ejendomme har beboerne eller udlejer lavet en husorden, der beskriver, hvad ejendommens beboere skal gøre for at tage hensyn til hinanden.

Disse husordner handler ofte om acceptable støjniveauer, og hvornår der skal være ro i ejendommen etc.

Du skal være opmærksom på at uanset husordenen, så gælder der også almindelige regler i lejeloven, som kan medføre, at man bliver opsagt af sit lejemål. De fleste af disse regler kræver dog, at du får en advarsel først.

Kontakt LLO, hvis du er i tvivl.

Husk også at du er ansvarlig for dem, du lukker ind i ejendommen. Hvis din gæst eller sambo opfører sig dårligt, kan det derfor have betydning for om du bliver opsagt.

OPHØR/FRAFLYTNING

Opsigelser
En opsigelse vil sige, at man afslutter lejeaftalen med et varsel, der enten følger af lejeloven eller aftale (typisk tre måneder). Hovedreglen er, at lejerens adgang til opsigelse er fri, men at udlejer kun kan opsige i visse situationer.

Da opsigelsessager ofte indebærer en afvejning af parternes forhold, er det vigtigt, at du kontakter din lokale LLO-afdeling, hvis du bliver opsagt eller har spørgsmål om opsigelse.

Både lejer og udlejer kan opsige en kontrakt, men reglerne for opsigelse er forskellige, da lejeloven har til formål at beskytte lejer imod urimelige opsigelser. Dette betyder, at der både er opsigelsesvarsler og opsigelsesgrunde, som ikke kan fraviges.

Reglerne afhænger dog af ejendomstypen. Se skemaet nedenfor:

I tabellen er der ikke taget hensyn til tidsbegrænsede lejemål, der ophører uden opsigelse, og ikke kan opsiges i lejeperioden, med mindre andet er aftalt. Hvis der er aftalt mulighed for at opsige i perioden, gælder lejeloves almindelige regler for opsigelse.

Der er heller ikke taget stilling til kollegieværelser, der opsiges eller ophører som følge af manglende studieaktivitet eller endt studie.

	Skal udlejer have en gyldig opsigelsesgrund?	Opsigelsesvarslets længde ved almindelige opsigelser	Opsigelsesvarslets længde, hvis udlejer selv vil benytte det lejede
Lejet værelse i udlejers egen bolig (accessorisk enkeltværelse)	Nej	1 måned	1 måned
Lejet klubværelse (altså uden eget køkken, men ikke i udlejers egen bolig)	Ja	3 måneder	1 år
Hel lejlighed hos enkeltudlejer* (gælder de fleste fremlejesituationer)	Ja (dog nej , hvis lejeaftalen er indgået d. 1.7.2015 eller derefter)	3 måneder	1 år.
Lejlighed i et tofamilieshus, hvor lejer bebor den ene lejlighed.	Nej	3 måneder	1 år
Hel lejlighed hos en storudlejer	Ja. (Særlige regler ved ejerlejligheder)	3 måneder	1 år
Tidsbegrænsede lejemål.	Nej. Lejemålet ophører ved tidsbegrænsningens ophør	Lejemålet er uopsigeligt, med mindre andet er aftalt	Lejemålet er uopsigeligt, med mindre andet er aftalt

Alle frister er til den første hverdag i en måned, således at hvis udlejer siger dit accessoriske enkeltværelse op den 15. Maj, skal du være ude den første juli klokken 12.00.

*) En udlejer, der alene lejer én beboelseslejlighed ud, og ikke flere.

Processen ved opsigelse

Hvis du bliver opsagt, ser processen sådan ud:

UDLEJERS OPSIGELSE
NB. Forskel på indsigelsesfrist og opsigelsesvarsel

LEJERS INDSIGELSE
Frist: 6 uger fra modtagelsen.

UDLEJER INDBRINGER FOR DOMSTOLENE
Frist: 6 uger fra udløbet af lejers frist.

Det er vigtigt, at du gør indsigelse, **inden der er gået 6 uger, fra du modtog opsigelsen**, hvis du har modtaget en (*i øvrigt gyldig*) opsigelse. Dette behøves strengt taget ikke, hvis opsigelsen ikke er gyldig, men du bør under alle omstændigheder lade LLO se den igennem.

Hvis du (eller LLO på dine vegne) gør indsigelse, skal udlejeren indbringe sagen for domstolene inden 6 uger, fra din indsigelsesfrist er gået, hvis han vil fastholde opsigelsen. Hvis den ikke indbringes, så bortfalder opsigelsen.

Formkrav til opsigelsen

NB. Disse gælder ikke ved opsigelse af accessoriske enkeltværelser.

FORMKRAV VED OPSIGELSER:

- **Skriftlig, oplysning om indsigelsesadgang, oplysning om opsigelsesgrund (hvis ikke frit opsigelig)**
- **6 ugers indsigelsesfrist (hvis formkrav overholdt)**

HVIS FORMKRAV EJ ER MØDT:

- **Manglende oplysning om indsigelsesadgang: ugyldighed**
- **Manglende oplysning om opsigelsesgrund: ugyldighed (med mindre det er frit opsigeligt)**

ANDRE MANGLER:

- **Forkert opsigelsesvarsel: fristen ændres til den lovlige frist, men ikke ugyldighed.**

Kort om ophævelse

Ophævelse er anderledes end opsigelse, ved at lejemålet skal tømmes straks, og at ophævelsen skyldes, at nogen har gjort noget så galt, at det kan retfærdiggøre at kontrakten "*rives i stykker*".

Ophævelser kan komme af forskellige årsager (*eksempelvis vold mod ejendommens beboere, eller udlejer*), men forekommer oftest, når lejeren ikke har betalt sin husleje.

Processen ved ophævelse, som følge af manglende lejebetaling:

PÅKRAV

- **Må først fremsendes den 3.hverdag efter betalingsfristens udløb.**
- **Lejer har 14 dage til at betale, fra afsendelsen.**
- **NB. Eventuelle løbedage**

OPHÆVELSE

- **Hvis lejeren ikke har betalt på trods af gyldigt påkrav, kan udlejer sende en ophævelse.**
- **Hvis lejen er betalt inden ophævelsener kommet frem, kan der ikke ske ophævelse.**
- **Man kan ikke forvente at lejeren ikke betaler. Ophævelsen må først sendes fra det tidspunkt, hvor 14-dages fristen er udløbet.**

LEJERS INDSIGELSE

- **Ingen frist, men bør gives så hurtigt som muligt.**

UDLEJER INDBRINGER

- **Udlejer skal indbringe sagen for domstolene, hvis han vil fastholde ophævelsen.**

Fraflytning

- Fraflytningskrav hænger sammen med vedligeholdelsespligten i lejeaftalen.
- Lejemålet skal afleveres i kontraktsmæssig stand. Det er reelt et spørgsmål om beviser og om vedligeholdelsespligten er blevet overholdt. (*dette gælder dog ikke for lejemål der er nyistandsatte, som er indgået d. 1. juli 2015 eller senere*).
  - *Man ser bort fra almindelige slid og ælde*
- Manglende overholdelse af frister, kan afskære udlejer fra krav, der i øvrigt var berettede.
- Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.
- Forudbetalt leje bos op i opsigelsesperioden

Reglerne for indkaldelse til syn:

Fra d. 1. juli 2015 gælder følgende regler ved fraflytningssyn for privat udlejning, hvis udlejer lejer mere end én beboelseslejlighed ud.

- Udlejer skal syne beboelseslejligheden ved fraflytning og udarbejde rapport.
- Lejer skal indkaldes til synet.
- Lejer skal have rapporten ved synet – hvis lejer ikke møder op eller ikke vil skrive under, skal rapporten sendes til lejer senest 14 dage efter synet.
- Rapporten er ikke en bindene aftale, selvom lejeren underskriver (som udgangspunkt).
- Hvis udlejer ikke har lavet en lovpligtig indflytningsrapport (se side 7), mister han mulighed for at rette krav om istandsædelse, med mindre kravet skyldes "skader" som lejer er ansvarlig for (dvs. lejers misligholdelse).
- Uenighed kan indbringes for huslejenævnet.

Hvis udlejer ikke har overholdt et eller flere af ovenstående punkter, eller hvis du er uenig i det udlejer kræver penge for, så kontakt LLO.

Ansvarshavende:
Helene Toxværd

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

Layout:
Montagebureauet ApS

LLO
LEJERNES LANDSORGANISATION

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

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