

TEMA: DINE NYE RETTIGHEDER SOM LEJER

NY LEJELOV

MERE
TRYGHED
OG TUSINDVIS
AF KR. AT
SPARE



8 SIDER TEMA ▶

KÆRE LEJER

Den 1. juli 2015 trådte en række vigtige ændringer af lejelovene i den privatejede udlejningssektor i kraft. Lejelovsændringerne har været undervejs under skiftende regeringer siden 2005. I foråret 2015 lykkedes det et bredt flertal

i Folketinget bestående af regeringen (socialdemokraterne og Det Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten at blive enige om ændring af lejelovene.

Disse temasider fra Lejernes LO er en kort vejledning til de nye regler. Uanset om du skal leje en lejlighed, er uenig med din udlejer eller er valgt til beboerrepræsentationen i ejendommen, så har de nye regler stor betydning for dig.

NYE REGLER, NÅR DU FLYT OG NÅR DU SKAL FRAFLYT

NÅR DU FLYTTER IND

Som noget nyt er lejeloven ændret, så udlejer skal afholde et indflytnings-syn, hvor eventuelle mangler ved lejemålets stand skal gennemgås. Dette gælder for alle lejeaftaler indgået efter d. 1. juli 2015. Disse nye regler gælder, hvis du lejer af en udlejer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Indflytningssynet skal ske "i forbindelse med indflytningen" og det er udlejer, der skal indkalde dig til syn. Der er ikke i loven fastsat en frist for, hvornår udlejer skal indkalde til indflytningssyn.

Ved synet skal din udlejer udlevere en rapport til dig over eventuelle indflytningsmangler. Du kan vælge at kvittere for modtagelsen af rapporten. Hvis du ikke er til stede ved indflytningssynet, eller du nægter at kvittere for modtagelse af rapporten, så skal udlejer inden 14 dage efter synet fremsende rapporten til dig.

Rapporten er udlejerens opfattelse af lejemålet tilstand. Du behøver ikke at være enig med udlejer. Når du kvitterer for modtagelsen, skriver du ikke under på rapportens indhold, men du bekræfter at have modtaget den. Det kan dog ske, at udlejer blander de to ting sammen. Hvis du ikke er enig eller er usikker på, hvad rapporten betyder, så lad være med at skrive under og kontakt LLO.

Hvis udlejer ikke overholder kravet om indkaldelse til synet eller undlader at udfærdige en indflytningsrapport, så kan udlejer ikke kræve istandsættelse ved fraflytning bortset af egentlige skader, som lejer har forårsaget i lejeperioden. Dette medfører, at lejer kun er ansvarlig for "misligholdelse" af lejemålet. Misligholdelse omfatter fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, men ikke almindelig slid og ælde. Hvis du er i tvivl om, hvorvidt et forhold er misligholdelse, så henvend dig hos LLO.

Selv om der er kommet nye regler om indflytningsrapporter, er det meget vigtigt, at du altid laver din egen mangelliste, hvor du nøje beskriver de fejl og mangler, lejemålet har ved indflytning. Mangler der en rosette eller en dør mellem to værelser? Er der en plet på gulvet? Er vægge, lofter, paneler, radiatorer i alle rum nymalede, eller er de slidte? Mangellisten skal du sende til udlejer, sådan at han har den senest 14 dage efter, at du har fået nøglerne til lejemålet udleveret. Du skal kunne bevise, at udlejer har modtaget den. Laver du ingen indflytningsmangelliste, kan du risikere, at



udlejer kræver, at du betaler for udbedring af manglerne ved fraflytning.

Din mangelliste er helt uafhængig af udlejerens indflytningsrapport. Mangellisten er dit bevis for hvilken stand lejemålet havde ved indflytning og så er den samtidig en liste over de ting, du vil/kan kræve bliver lavet i stand. Hvis du ikke gør opmærksom på en mangel i lejemålet inden for 14-dagesfristen, kan du ikke krav på, at udlejer afhjælper manglen. Det gælder selvfølgelig ikke skjulte mangler.

Hvis du ikke er enig i udlejerens indflytningsrapport, er din vurdering af lejemålet sikret ved, at du sender din udlejer din egen mangelliste. Er der forskel mellem din opfattelse og udlejerens opfattelse, så henvend dig til LLO. Vi kan hjælpe dig med at få rettet indflytningsrapporten og om nødvendigt få huslejenævnet til at afgøre, hvem der har ret.

Hvis du er i tvivl om dine rettigheder, så kontakt din lokale LLO-afdeling. De nye regler findes desuden på LLO's hjemmeside.

Venlig hilsen
Helene Toxværd, formand for Lejernes LO



TER IND TE DIN BOLIG

Efter de nye regler skal udlejeren holde fraflytningssyn med lejereren senest 2 uger fra, at han bliver bekendt med lejers fraflytning. Du er først fraflyttet, når du har afleveret nøglerne.

Få derfor en kvittering for aflevering af nøgler, eller send dem anbefalet. Husk samtidig at oplyse din nye adresse.

Lejeren skal skriftligt indkaldes til fraflytningssynet med mindst 1 uges varsel. Dette kan dog fraviges ved aftale, men kun hvis lejemålet er opsagt eller ophævet af udlejeren. Det er således ikke muligt at aftale dette på forhånd f.eks. i lejekontrakten.

Udlejeren udarbejder og udleverer på synet en fraflytningsrapport. Hvis du ikke er til stede, eller ikke vil skrive under på rapporten, så skal udlejeren fremsende rapporten senest 2 uger efter synet.

Overholder udlejeren ikke disse frister, kan han ikke stille krav.

Rapporten er udlejerens opfattelse af lejemålet tilstand. Du behøver ikke at være enig med udlejer. Når du kvitterer for modtagelsen, skriver du ikke under på rapportens indhold, men du bekræfter at have modtaget den. Det kan dog være at udlejer blander de to ting sammen. Hvis du ikke er enig, eller usikker på hvad rapporten betyder, så lad være med at skrive under, og kontakt LLO.

Hvis du ikke er enig i udlejerens fraflytningsrapport, skal du eller udlejer indbringe uenigheden for huslejenævnet. Kontakt LLO, så kan vi fortælle dig, hvordan du gør.

NÅR DU FRAFLYTTET – TVUNGENT FRAFLYTNINGSSYN

De nye regler om fraflytninger gælder kun for de lejere, der lejer en lejlighed af en udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed. Efter loven gælder de nye regler for alle fraflytninger foretaget fra d. 1. juli 2015 eller derefter. Det er dog uklart i hvilket omfang de nye regler griber ind i de særlige aftaler, der kan være i lejekontaktens § 11. Har du ingen lejekontrakt, gælder de nye regler altid.

AFTALER OM NYISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING:

Alle lejeaftaler indgået efter d. 1. juli 2015 er omfattet af de nye regler om istandsættelse ved fraflytning. Ældre lejekontrakter er ikke omfattet. At et lejemål ifølge de gamle lejekontrakter skulle afleveres "nyistandsat" betød, at alle malbare flader skulle afleveres nymalet og at gulvene skal være nylakerede.

Med de nye regler kan din udlejer ikke kræve total nyistandsættelse, men kun "nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af »træ og jern« (paneler, døre, radiatorer), samt mellemslibning og lakering af gulve". Det skal forstås sådan, at udlejer kan kræve, at lejemålet afleveres vel vedligeholdt. Udlejeren kan kun kræve vedligeholdelse i det omfang, det er "påkrævet". Hvis der er tvivl om, hvorvidt noget er påkrævet, kan huslejenævnet afgøre det.

Udlejeren kan aldrig kræve, at du afleverer lejemålet i bedre stand, end du overtog det. Derfor er din mangelliste (som du skal lave ved indflytning) meget vigtig. Almindeligt slid og ælde kan udlejeren heller ikke kræve, at du udbedrer.

Hvis du lejer en lejlighed i en ejendom, der har mere end 6 beboelseslejligheder, og ejendommen ligger i en såkaldt reguleret kommune, kan du ikke blive pålagt at foretage anden vedligeholdelse end den indvendige vedligeholdelse af lejemålet (dvs. maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulv), hvis du indgår lejeaftale efter 1/7 2015. Der er dog en undtagelse for lejemål med haver. Her kan det aftales, at lejer skal vedligeholde haven. I ejendomme med mindre end 7 lejemål kan det fortsat aftales, at lejer foretager andet end den indvendige vedligeholdelse.

TIL DIG SOM SOM BEBOER

I ejendomme med mere end 6 lejemål (større udlejningsejendomme) har lejerne ret til på et beboermøde at vælge en beboerrepræsentation. Det giver lejerne en række rettigheder og indsigt, man ikke har som enkeltlejer. Beboerrepræsentationen består af tre personer.

Den nye lejelov giver på nogle punkter beboerrepræsentationen flere rettigheder, på andre områder mister beboerrepræsentationen rettigheder. Lejernes LO afholder hvert år mange kurser for beboerrepræsentationerne. Vi råder derfor beboerrepræsentanterne til at tilmelde sig kurserne og dermed få et godt kendskab til ændringerne i lejelovene. Nedenstående gennemgang er kun "toppen af isbjerget".

OBLIGATORISKE VEDLIGEHOLDELSPLANER I STØRRE UDLEJNINGSEJENDOMME

Hvert år indbetaler lejerne ifølge boligreguleringslovens § 18 og 18b via huslejen i storhuse i gennemsnit 149 kr. pr. kvm. boligareal i ejendommen til vedligeholdelse af ejendommen (2014-beløb). Cirka halvdelen skal udlejer indbetale til Grundejernes Investeringsfond. Lejerne eller beboerrepræsentationen kan altid finde en oversigt over udlejerens indbetalinger og regnskab for udbetalingerne til udlejer på fondens hjemmeside www.GI.dk. Udlejerens regnskab skal indsendes til GI senest inden 6 måneder efter udgangen af det år, som regnskabet vedrører. Hvis du ønsker at kontrollere enkelte poster på regnskabet, fx ved at se bilag, skal du efter den nye lejelov rette henvendelse til huslejenævnet, som så vil hjælpe dig med at få de nødvendige oplysninger.

I den nye lejelov er det nu præciseret, at udlejer skal vedligeholde ejendommen uanset om der er penge på ejendommens vedligeholdelseskonti. Det gælder også selv om saldoen på kontiene bliver negative, fordi udlejer har haft vedligeholdelsesudgifter, der overstiger lejernes indbetalinger til kontiene.

Din udlejer skal efter den nye lejelov hvert år inden den 1. juli udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10-årsperiode. (første gang 1. juli 2016). Planen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejer indkalde beboerrepræsentationen til et orienterende møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen. Planen skal ikke godkendes af lejerne, og lejer skal bede udlejer om planen for at få den.

Udlejer skal redegøre for alle de planlagte større vedligeholdelsesarbejder, det kan være udvendige som indvendige i lejemålene, f.eks. udskiftning af faldstammer mv.

Din udlejer mister retten til at opkræve beløb efter § 18 og 18 b, hvis han ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Det gælder

ER VALGT REPRÆSENTANT



imidlertid kun, hvis lejerne eller beboerrepræsentationen har indbragt en sag herom for huslejenævnet. Udlejeren kan ikke opkræve de nævnte beløb, førend han har udarbejdet en vedligeholdelsesplan og udleveret den til lejerne.

Twister om hvorvidt der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan eller ej, skal afgøres af huslejenævnet. Nævnet kan tage stilling til, om der foreligger en vedligeholdelsesplan. Nævnet skal ikke godkende eller tage stilling til indholdet af vedligeholdelsesplanen.

NYE REGLER FOR VARSLING AF STIGNING I DEN OMKOSTNINGSBESTEMTE LEJE – EJENDOMME MED MERE END 6 BOLIGER

I disse ejendomme kan udlejeren som hidtil varsle en lejeforhøjelse, hvis omkostningerne ved at drive ejendommen overstiger lejeindtægterne. Denne regel bruges særligt af udlejere af ejendomme med mange lejemål. Selve varslingsprocessen er blevet forenklet, jf. nedenfor.

Der er herudover blevet indført en ny bestemmelse, der giver udlejere af større ejendomme lov til i stedet at regulere huslejen efter den almindelige prisudvikling (efter nettoprisindekset) i 2 år ad gangen. Så skal lejen atter beregnes med udgangspunkt i udlejers driftsomkostninger. Du skal være opmærksom på, at hvis udlejeren herefter vil have lejeforhøjelse, skal udlejeren varsle efter omkostningerne ved at benytte den ”almindelige” varslingsprocedure.

Det er kun en del af driftsudgifterne, der kan kræves reguleret med nettoprisindekset. Udlejeren kan ikke foretage indeksregulering af det afkast, som lejerne betaler til udlejer eller af skatterne og afgifterne. Heller ikke de forbedringsforhøjelser, som lejerne betaler for forbedringer indvendigt i lejemålet eller udvendigt på ejendommen, kan kræves indekseret.

OMKOSTNINGSBESTEMT LEJEFORHØJELSE I EJENDOMME MED BEBOERREPRÆSENTATION. FORVARSLING AF BEBOERREPRÆSENTATIONEN OG INTET KRAV OM BUDGETMØDE

Med den nye lejelov er det bestemt, at udlejeren senest 7 dage før varslingen af lejeforhøjelse til lejerne skal sende kopi af varslingen til beboerrepræsentationen i ejendommen.

Varslingen til lejerne og kopien til beboerrepræsentationen skal indeholde oplysning om det gældende budget og om det nye budget samt fornøden redegørelse for budgetposterne, herunder om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er varslingen ugyldig, og udlejeren kan ikke opkræve lejestigningen.

Beboerrepræsentationen kan inden 3 uger efter modtagelsen af forvarslingen fremsætte skriftligt krav om, at udlejeren inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen skal fremsende en skriftlig redegørelse og supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet. Det kan for eksempel være dokumentation for udgiften til vicevært og renholdelse. Denne mulighed for indsigt i ejendommens omkostninger har lejerne kun, hvis de har valgt en beboerrepræsentation.

NY 60 KRONERS REGEL I STØRRE UDLEJNINGSEJENDOMME – FORHØRING AF BEBOERREPRÆSENTATIONEN

Efter 1. januar 2016 skal udlejeren ved gennemførelse af større forbedringsarbejder, hvor lejeforhøjelsen sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. kvm. bruttoetaageareal (2015-niveau) indkalde beboerrepræsentationen til et møde, samt senest 2 uger før mødet tilsende skriftligt materiale herom. På mødet drøftes udbudsmaterialet og der skal gives et overslag over forbedringsforhøjelsen.



NYE REGLER FOR OPSIGELSE AF LEJERE

AF ANDELSLEJLIGHEDER, EJERLEJLIGHEDER OG ENFAMILIEHUSE

Hvis du lejer en bolig, der har status som ejerlejlighed eller parcelhus, og boligen er ejet af en ejer, der kun udlejer denne bolig, skal du være opmærksom på, at der i lejeloven nu er indført en lettere adgang til at opsigte dig.

Den nye opsigelsesmulighed gælder kun for lejeaftaler indgået efter 1. juli 2015. Det er en betingelse, at boligen er en udlejet andels- eller ejerbolig, udlejeren skal have ejet boligen

på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse og udlejeren må ikke eje andre udlejede ejer- eller andelsboliger på tidspunktet for opsigelse, hvor udlejeren selv skal benytte det lejede

Hvis alle disse krav er opfyldt, kan boligen opsiges med 1 års varsel, men kun med en skriftlig opsigelse, der overholder lejelovens krav.

De hidtidige regler om opsigelse gælder stadigvæk. Forskellen på de nye og de eksisterende

regler er, at det ikke længere skal vurderes, om opsigelsen er "rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold" efter de nye regler.

Det er også stadigvæk sådan, at hvis lejemålet er en udlejet ejerlejlighed/parcelhus/andelsbolig, og lejemålet er begrænset til en bestemt periode, skal det udtrykkeligt aftales i lejekontrakten, hvis udlejeren (eller lejer) skal kunne opsigte, så længe lejemålet løber.

ANDRE VIGTIGE NYE REGLER

MULIGHED FOR PÅBUD AF VEDLIGEHOVELSE I UREGULEREDE KOMMUNER

Det er som noget nyt nu muligt for huslejenævnene at pålægge udlejer at udbedre vedligeholdelsesmangler også i de forholdsvis få kommuner, der har vedtaget, at boligreguleringsloven ikke skal gælde i kommunen. 19 kommuner ud af Danmarks 98 kommuner har vedtaget, at boligreguleringsloven ikke skal gælde i kommunen. Se listen på LLO's hjemmeside www.lejerneslo.dk.

STRAFFEN FOR DUSØR SKÆRPES

Straffen for at modtage dusør skærpes. Det er forbudt at kræve eller modtage vederlag fra lejere ved formidling af lejerforhold. En udlejer må således ikke modtage penge eller tjenester som betaling for at indgå en lejeaftale. Dette kaldes dusør og kan udløse en bøde til udlejer. Lejeren bliver ikke straffet for at have betalt dusør.

NETTOPRISREGULERING I STEDET FOR TRAPPELEJEAFTALER

Udlejer må ikke længere lave de såkaldte "trappelejeklausuler". En lovlig trappelejeklausul er en aftale i lejekontaktens § 11 om, at lejen stiger med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. Lejeaftaler indgået d. 1. juli 2015 og fremover må ikke indeholde en sådan aftale. Aftaler om trappeleje, der er indgået før 1. juli 2015, gælder dog stadig.

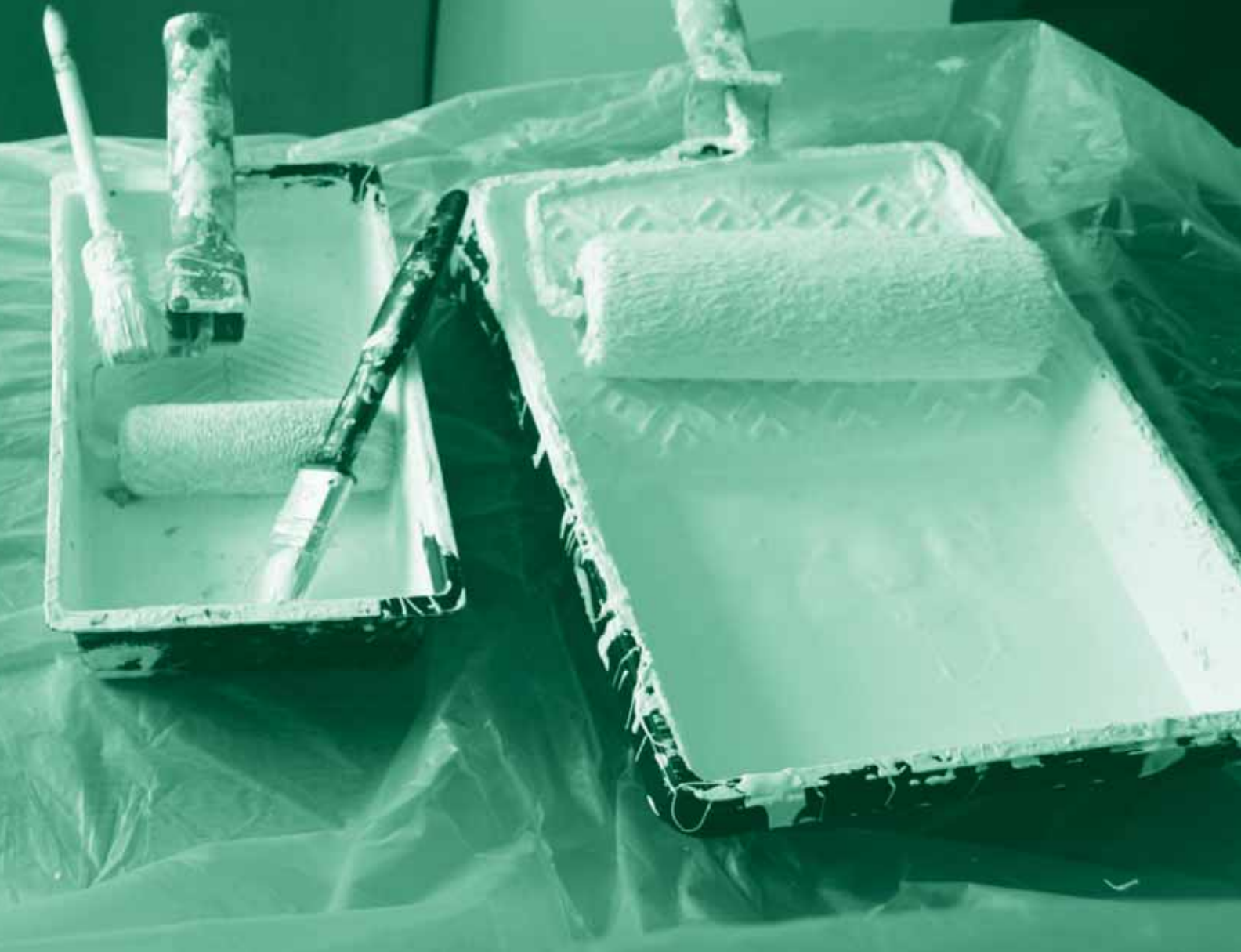
Ændringerne betyder, at udlejere fremover kan lave aftaler om, at lejen skal reguleres efter stigninger i nettoprisindekset.

NYE GEBYRREGLER FOR AFGØRELSE AF EN TVIST MELLEM LEJER OG UDLEJER

Med den nye lejelov hæves gebyret for at få afgjort en tvist i Huslejenævnet fra 141 kr. pr sag (2015 niveau) til 302 kr. pr. sag. Derudover pålægges udlejer nu et ekstra huslejenævningsgebyr på 2.097 kr., hvis lejeren får fuldt medhold i huslejenævnet, uanset om sagen er rejst af lejeren eller af udlejer. Hvis der indgås forlig i en sag, betaler udlejer ikke gebyr.



DINE NYE RETTIGHEDER SOM LEJER



HVIS DU ER I TVIVL OM DINE RETTIGHEDER, SÅ HENVEND DIG TIL DEN LOKALE AFDELING AF LEJERNES LO. RING TIL LLO'S LANDSSEKRETARIAT PÅ 33 86 09 10 OG FÅ OPLYST DEN NÆRMESTE LLO-AFDELING. ELLER GÅ IND PÅ LEJERNES LO'S HJEMMESIDE WWW.LEJERNESLO.DK OG FIND DIN NÆRMESTE AFDELING AF LEJERNES LO.