

Ny lejelov

Folketinget har vedtaget en række ændringer i lejelovene, som træder i kraft den 1. juli 2015. Reglerne var tænkt til forenkling, men det er måske ikke helt lykkedes...

Sommerhuse, fritidshuse m.m.

Det vakte opsigt, da domstolene anså sommerhusudlejning omfattet af lejelovgivningen, med de deraf følgende strikse grænser for, hvilken leje, der lovligt kunne opkræves. Følgen var, at stort set alle lejere af sommerhuse ville kunne få lejen betragteligt nedsat, og det fandt politikerne uheldigt.

Fra 1. juli 2015 er loven derfor ændret, så beboelseslejligheder og andre beboelsesrum samt sommerhuse, fritidshuse og andre lejemål, der kun udlejes til ferie- og fritidsbrug, ikke omfattes af lejeloven. Sommerhusudlejerne kan derfor frit aftale leje og lejbetingelser med de enkelte lejere.

Nogle udlejere vil måske udleje lejligheder og værelser under angivelse af, at det lejede kun må benyttes til ferie- eller fritidsbrug, for at komme uden om lejelovene. Det bliver domstolene, der skal fastlægge de nærmere grænser. Mens sommerhuse og fritidshuse kan udlejes for lange perioder, er det i motiverne til den nye lov anført, at beboelseslejligheder, værelser m.m. maksimalt skal kunne udlejes til ferieformål i 6-8 uger.

Fri opsigelse af "enkelte" ejer- og andelsboliger

Under finanskrisen har mange ikke kunnet sælge deres boliger uden at realisere store tab. En del har valgt midlertidigt at udleje boligen for at vente på bedre tider. Lejeretligt er det et problem, at det ikke gyldigt kan aftales, at et lejemål kan opsiges af *udlejer*. Udlejerne har derfor været henvist til at indgå en tidsbegrænset lejeaftale eller håbe på, at tingene til sin tid ville kunne løses i mindelighed.

Lejemål er principielt uopsigelige fra udlejers side. Den eneste undtagelse er, at udlejer kan opsiges et lejemål med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal bruge (bebo) det lejede, og opsigelsen kan anses rimelig ud fra en samlet vurdering af udlejer og lejers forhold.

Begge betingelser skal være opfyldte, og flytter lejereren ikke godvilligt, skal udlejer anlægge retssag. Lejereren kan blive boende, hvis sagen vindes og selv om den tabes, indtil retssagen er afgjort. Og det kan godt vare et par år.

Mange udlejere er derved kommet i klemme. Har lejeren samtidig fået lejen nedsat i Huslejenævnet, er det for alvor ikke morsomt at være udlejer.

Fra 1. juli 2015 kan der nu indgås lejeaftaler, hvor udlejer kan opsig lejeren med 1 års varsel. Det er ikke længere en betingelse, at udlejer selv skal bruge (bebo) det lejede, og der skal ikke foretages en vurdering af, om opsigelse er rimelig ud fra en samlet vurdering af udlejers og lejers forhold. Lejemål indgået før 1. juli 2015 er stadig omfattet af de gamle regler.

Det er ikke tanken, at der dermed skal indføres en generel adgang for udlejere til at opsig lejere. Derfor gælder reglerne kun for ejere af en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig. Det afgørende er, at udlejer på *opsige/sestidspunktet* kun er ejer af én ejerlejlighed eller andelsbolig.

De, der ejer mere end 1 ejer/andelsbolig er stadig omfattet af de gamle regler og må derfor tage stilling til, om lejemålet skal være tidsbegrænset, eller om der vil være mulighed for senere at opsig lejemålet.

For tidsbegrænsede lejemål skal udlejere være opmærksom på, at tidsbegrænsningen kan tilsidesættes, hvis den ikke er rimeligt begrundet i udlejers forhold. Som udlejer skal man altså have en god grund til at tidsbegrænse – ellers holder det ikke i Retten.

Ind- og fraflytningssyn

Det er en nyskabelse, at der nu skal afholdes både ind- og fraflytningssyn. Reglerne gælder kun for lejeforhold omfattet af lejeloven og gælder ikke for udlejere, der kun ejer 1 ejerlejlighed eller andelsbolig.

Udlejer skal indkalde den indflyttende lejer til syn af lejligheden. Synet skal ske i forbindelse med indflytning i lejligheden, og indflytningsrapporten skal afleveres til lejer ved synet. Hvis indflytningsrapporten udarbejdes elektronisk, skal der udskrives et eksemplar til lejeren. Det er altså ikke tilstrækkeligt at sende en mail eller sms med indflytningsrapporten.

Det er ikke nødvendigt, at parterne er enige om indholdet i rapporten. Indflytningsrapporten er som udgangspunkt udlejers udspil til, hvordan lejemålet ser ud ved indflytning. Lejer skal som hidtil protestere senest 14 dage efter lejemålets begyndelse, hvis lejer mener, at der er mangler ved det lejede.

Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelse, skal udlejer senest 14 dage efter synet sende synsrapporten til lejeren.

Overholder udlejer ikke disse regler, skal lejeren ikke betale for istandsættelse ved fraflytning. Lejeren skal dog altid betale for istandsættelse, der skyldes misligholdelse. Misligholdelse er forkert brug eller manglende vedligeholdelse af det lejede. Misligholdelse er f.eks. både ødelagte håndtag og gulve, der er ødelagt, fordi de ikke jævnlige har været lakerede.

Ved fraflytning skal udlejer syne lejligheden senest 2 uger efter, at udlejer er bekendt med fraflytning har fundet sted. Udlejer skal indkalde lejer til syn med 1 uges varsel.

Fraflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter synet, hvis lejeren ikke var til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen.

Det er utvivlsomt regler, som kommer til at koste udlejere mange penge. Når der skal indkaldes med 1 uges varsel, og når det skal ske inden 2 uger efter fraflytning, er der ikke mange dage at handle i. For ikke-professionelle udlejere vil ferier, sygdom og travlhed ofte betyde, at fristerne ikke overholdes.

Overholder udlejer ikke fristerne, mister udlejer sit krav.

Udlejere skal være opmærksom på, at fraflytningsrapporten skal indeholde alle udlejerens krav. Krav, der ikke er påtalt i rapporten, mistes.

Nyistandsættelse/normalistandsættelse

Man kan ikke aftale, at det lejede skal afleveres i bedre stand end det var ved modtagelsen med fradrag for sædvanligt slid og ælde. "Slid og ælde" relaterer sig til bygningsbestanddelenes normale levetid. Lejeren skal vedligeholde lejligheden, og bliver f.eks. gulvet lakeret, når det trænger, er levetiden stort set ubegrænset. Det samme gælder for toiletter, paneler, døre, skabe m.m. Det er derfor sjældent, at lejeren slipper for at betale grundet "sædvanligt slid og ælde."

Efter 1. juli kan det ikke gyldigt aftales, at det lejede skal afleveres nyistandsat. Det kan nu "kun" aftales, at det lejede skal afleveres normalt istandsat. Hvad begrebet "normalt istandsat" præcist dækker, må fastlægges af domstolene.

Det kan fortsat ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved modtagelsen.

Mange udlejere har nyistandsat lejemål ved hvert lejerskifte. Det er sket dels for at opretholde en høj boligstandard, dels fordi det er lettere at administrere. Det kan jo ikke aftales, at lejemålet skal afleveres i bedre stand, end det var ved modtagelsen. Så er det lettest at påvise, hvad der skal udføres for, at lejemålet bliver nyistandsat, men det er vanskeligt at beskrive, hvad der skal udføres, hvis loft og vægge var malet 8 måneder før indflytning og med enkelte sømhuller.

Normalistandsættelse omfatter formentlig maling på vægge, lofter, karme, rør, radiatorer og rengøring.

Misligholder lejeren lejemålet, kan udlejer forlange, at lejeren skal betale for istandsættelse.

Lejers vedligeholdelsespligt

Vedligeholdelsesforpligtelsen hænger tæt sammen med, hvad der skal betales ved fraflytning.

Hvis lejer har vedligeholdelsesforpligtelsen, skal lejer sørge for, at bygningsdelene afleveres i samme stand som ved modtagelsen.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter ikke "alt indvendigt", som mange fejlagtigt tror. Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling.

Alt andet er i lejeretlig forstand udvendig vedligeholdelse. Således henhører hårde hvidevarer, elkontakter, sanitet, gasinstallationer mm under den udvendige vedligeholdelse. I mange lejekontrakter er det dog aftalt, at lejereren også har vedligeholdelsespligten for disse bygningsdele.

Har lejereren vedligeholdelsesforpligtelsen for bygningsdele, skal lejereren sørge for, at gulve lakeres, badeværelser afkalkes, nikotin afvaskes og hvad der nu ellers skal til, for at bygningsdelen ikke ødelægges eller nedbrydes.

Efter 1. juli kan det ikke aftales, at lejereren har anden vedligeholdelsesforpligtelse end den indvendige – altså maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling. Al anden vedligeholdelse vil påhvile udlejer. Lejereren kan derfor kun komme til at betale for disse punkter, hvis lejereren misligholder lejemålet.

Udlejere kan altså fremover kun kræve, at lejemål afleveres normalt istandsat, og har lejer ikke misligholdt lejemålet, kan lejereren kun komme til at betale for maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling – og det kun, hvis disse forhold ikke er afleveret i normal vedligeholdt stand. Hvad det præcist er, skal domstolene afgøre.

Trappeleje og regulering efter nettoprisindeks.

Der kan nu i et vist omfang aftales "trappeleje" – altså en leje, der stiger med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Denne mulighed ophører, og i stedet bliver det nu muligt i lejemål, hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi, at aftale pristalsregulering. Bemærk, at det kun gælder for de relativt få lejemål, hvor lejen lovligt kan fastsættes til det lejedes værdi.

For lejemål reguleret efter den omkostningsbestemte leje indføres mulighed for i en 2-årig periode - og i begrænset omfang – at pristalsregulere lejen.

Gebyrer for huslejenævnsbehandling

Det er forsat muligt for udlejere at få forhåndsgodkendt lejen. Det koster nu kr. 3.600,-. Gebyret nedsættes fra 1. juli til 500,- kr.

Til gengæld stiger priser for almindelige huslejenævnsager til kr. 300,-, og taber udlejer sagen for Huslejenævnet, skal udlejer betale et strafgebyr på kr. 2.080,-. Forliges sagen eller tabes den kun delvist, skal der ikke betales strafgebyr. Huslejenævnet bestemmer, om der skal betales.

Ny typeformular

Den eksisterende typeformular A8 vil blive erstattet af en ny formular, hvor ændringerne er indeholdt. Ministeriet har oplyst, at formularen vil foreligge senest ved lovens ikrafttræden 1. juli 2015.