



Den 24. juni 2015

# Nyhedsbrev

## – Fast Ejendom

### **Ny lejelov – modernisering og forenkling af lejeloven**

Den 1. juli 2015 træder loven om forenkling og modernisering af lejeloven i kraft. Lovændringerne blev vedtaget den 24. marts 2015 og er resultatet af et bredt forlig mellem regeringen og de øvrige partier, undtagen Liberal Alliance.

Den nye lejelov skal give lejerne flere rettigheder og lette de administrative byrder for udlejerne. Nedenfor gennemgås de væsentligste lovændringer.

Samtidig er der udgivet en ny typeformular A, 9. udgave, der er udformet til brug for lejekontrakter, der indgås efter de nye regler. Den nye typeformular bør anvendes fra 1. juli 2015, men frem til 1. oktober 2015 kan 8. udgave fortsat anvendes. Typeformularen kan hentes på hjemmesiden for Ministeriet for by, bolig og landdistrikter.

### **Normal istandsættelse i stedet for nyistandsættelse**

For lejeaftaler indgået efter lovens ikrafttræden kan det fremover ikke aftales, at lejeren skal istandsætte det lejede ved fraflytning i videre omfang, end hvad følger af lejerens vedligeholdelsespligt i lejeperioden. Det vil således ikke være muligt at aftale, at lejer skal nyistandsætte lejemålet ved fraflytning.

De nye regler kræver, at lejeren har haft den indvendige vedligeholdelsespligt i lejeperioden, for at lejeren kan være forpligtet til at istandsætte lejemålet ved fraflytning. Såfremt lejeren har haft den indvendige vedligeholdelsespligt, kan lejeren ved fraflytning alene tilpligtes at gennemføre en normalistandsættelse, der er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter. Det omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af »træ og jern«, samt slibning og lakering af gulve, hvis der er behov for det.

### **Obligatorisk ind- og fraflytningssyn**

Med loven skal udlejere af mere end én bolig gennemføre obligatorisk ind- og fraflytningssyn, og udlejer skal udarbejde og udlevere indflytnings- og fraflytningsrapport til lejeren ved synet.

Hvis udlejer ikke opfylder kravene, mister udlejer sine krav på istandsættelse ved fraflytning. Hvis lejer misligholder lejemålet i lejeperioden, kan udlejer dog altid kræve, at lejer udbedrer forholdene, også selvom der ikke er udarbejdet indflytningsrapport.



### **Vedligeholdelsesregler**

Den nye lejelov anfører udtrykkeligt, at lejerne har krav på, at udlejer vedligeholder ejendommen, uanset saldiene på ejendommens vedligeholdelseskonti.

Derudover kan lejeren fremover alene forpligtes at påtage den indvendige vedligeholdelse. Der er stadig mulighed for, at lejer kan forpligtige sig til at vedligeholde have, hvis der er have tilknyttet lejemålet.

For regulerede udlejningsejendomme har udlejere fremover pligt til at udarbejde årlige vedligeholdelsesregnskaber og indberette dem til Grundejernes Investeringsfond, således at lejerne kan gå ind på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside og se vedligeholdelsesregnskabet. Derudover indføres en pligt for udlejer til at udføre rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner, som skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder. Planen skal udarbejdes i samarbejde med ejendommens beboerrepræsentation, hvor der er en sådan. Hvis udlejer ikke udarbejder planen, kan han miste retten til at opkræve vedligeholdelseshensættelser.

For uregulerede ejendomme ophæves ordningen med binding af hensættelser til forbedringer i Grundejernes Investeringsfond.

### **Varslingsregler for omkostningsbestemt leje**

Det eksisterende krav om, at udlejer ved varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse skal vedlægge regnskab for udvendig vedligeholdelse, ophæves. Vedligeholdelsesregnskabet vil fremover være tilgængeligt via Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside.

Loven præciserer, at en varsling om omkostningsbestemt lejeforhøjelse skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse, om dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Som gyldighedsbetingelse for varsling skal der, i ejendomme med beboerrepræsentation, gennemføres en forhøring af beboerrepræsentanterne.

### **Beboerrepræsentationens kompetencer**

Reglerne for beboerrepræsentationens kompetence forenkles og moderniseres ved, at beboerrepræsentationens kompetence erstattes af en ny formålsbestemmelse, som forklarer beboerrepræsentationens kompetence og dennes samarbejde med udlejer. Lovgivers intention er at tilskynde beboerrepræsentationen og udlejer til at indgå i et konstruktivt og frugtbart samarbejde.

Der indføres også regler om inddragelse af beboerrepræsentanterne i forbindelse med varsling og gennemførelse af større forbedringsarbejder i ejendommen. Den hidtil gældende grænse for, hvornår beboerrepræsentanterne skal orienteres om gennemførelse af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, ændres, således at det udslagsgivende for orienteringspligten er, om lejeforhøjelsen, sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Beboerrepræsentationen får endvidere i visse tilfælde indflydelse på udbud af sådanne arbejder. Overholdes reglerne ikke, kan udlejeren ikke gyldigt opkræve lejeforhøjelser, der overstiger grænsebeløbet. Orienteringspligten træder i kraft 1. januar 2016.



Side 3

### **Nettoprisindeksregulering af lejen**

Som et led i forenklingen af lejelovgivningen erstattes muligheden for at aftale en trappeleje med mulighed for at regulere lejen én gang årligt efter udviklingen i nettoprisindekset. Fremadrettet vil det således ikke længere være muligt at aftale trappeleje.

Udlejere, der opkræver omkostningsbestemt husleje, kan beslutte, at lejen i en periode på 2 år løbende reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, uanset om dette er aftalt med lejer.

### **Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen**

De nye regler undtager lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål, fra lejelovens anvendelsesområde.

Det er ikke boligens konkrete status, der er afgørende for, om loven gælder. Det afgørende er, til hvilket formål udlejningen sker.

### **Øvrige ændringer**

Ud over de ovennævnte ændringer, er følgende vedtaget:

- Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler (forbud mod at kræve eller modtage vederlag fra lejere ved formidling af lejeforhold), hvorefter udlejeren kan fratages retten til at administrere sine udlejningsejendomme.
- Opsigelsesreglerne ændres, således at en udlejer, der kun ejer én ejer- eller andelsbolig, får en ubetinget ret til at opsiges lejen med 1 års varsel, når ejeren eller andelshaveren selv ønsker at benytte boligen og selv tidligere har boet boligen.
- Gebyret for forhåndsgodkendelse af lejen i huslejenævnet ved en ejers udlejning af én enkelt ejerlejlighed eller en andelshavers udlejning af sin bolig reduceres til 500 kr. mod 3.500 kr. i dag. Samtidig forøges det nuværende gebyr for øvrige huslejenævnsager til 300 kr., og der indføres medfinansiering på 2.080 kr. af sagsbehandlingen ved huslejenævnet for udlejere, der taber en sag.
- Enslydende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven sammenskrives.

### **Evaluering**

Der skal gennemføres en evaluering af lovændringen 2 år efter dens ikrafttræden.



Side 4

**Hans-Peter Jørgensen**

Fast Ejendom

D +45 33 41 43 66

M +45 23 60 23 92

[hpij@gorrissenfederspiel.com](mailto:hpij@gorrissenfederspiel.com)



**Peter Sjøgreen**

Fast Ejendom

D +45 86 20 74 50

M +45 21 63 20 62

[ps@gorrissenfederspiel.com](mailto:ps@gorrissenfederspiel.com)



**Johannes Hessellund**

Fast Ejendom

D +45 86 20 74 14

M +45 24 28 69 06

[jhe@gorrissenfederspiel.com](mailto:jhe@gorrissenfederspiel.com)



Denne orientering er ikke og kan ikke erstatte juridisk rådgivning. Gorrissen Federspiel påtager sig intet ansvar for skader eller tab, der direkte eller indirekte kan henføres til brugen af orienteringen.