

## Orientering om ny lejelov (vedtaget)

- Der skal fremover både afholdes indflytningssyn og fraflytningssyn. Lejer skal indkaldes, og der skal udarbejdes en rapport.
- Der kan ikke aftales nystandsættelse af lejemål. Nyt begreb, normalstandsættelse, indføres.
- Der skal indberettes vedligeholdelsesregnskaber og udarbejdes vedligeholdelsesplaner i omkostningsbestemte ejendomme.
- Der kan aftales nettoprisindeksregulering af lejen, men ikke længere trappelejereguleringer.
- Der indføres strafgebyr til udlejere, der taber sager i huslejenævnet.

## Den nye lejelov

Folketinget har vedtaget en ny lejelov. Den nye lov træder i kraft den 1. juli 2015.

Trods det, at samtlige udlejerforeninger og også flere lejerforeninger har forsøgt at få By- og Boligministeren til at genoverveje et – i vores opfattelse – ikke gennemtænkt lovforslag, er det nu blevet vedtaget i Folketinget.

I det nedenstående ses et **uddrag** af, hvad der vurderes som de væsentligste ændringer. Det er desværre ikke muligt at beskrive alle ændringerne i detaljer, så her henvises til lovteksten, ligesom det ej heller muligt fyldestgørende at redegøre for alle konsekvenserne heraf på nuværende tidspunkt.

Den nye lejelov gælder for aftaler, der er indgået den 1. juli 2015 eller senere.

## Istandsættelse ved fraflytning

De nye regler indebærer følgende ændringer

### ”Normalistsandsættelse” erstatter begrebet nyistsandsat

Udlejer kan fremover kun kræve normalistsandsættelse af lejemålet (dvs. maling, hvidtning og tapetsering og gulvbehandling). Man kan ikke længere kræve ny-istsandsættelse af hele/andre dele af lejemålet, som hidtil.

Der kan kun kræves ”normalistsandsættelse” (dvs. maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling), hvor lejer har overtaget lejemålet nymalet og KUN, hvis lejemålet trænger til vedligeholdelse ved fraflytning (dette vil bero på en subjektiv vurdering og kan godt være forskelligt fra rum til rum og væg til væg f.eks.)

Har en lejer lejet en lejlighed i ganske kort tid, er det derfor fremover usikkert, hvor meget af lejligheden, udlejer vil kunne kræve malet /gulvoprettet for den fraflyttende lejers regning. Det vil især skabe et problem ved den efterfølgende lejers fraflytning, idet den næste lejer kun kan afkræves nymaling af lejemålet, hvis han også har overtaget lejemålet således.

## Tvungne indflytningssyn

De nye regler indfører en pligt for alle udlejere (der udlejer mere end 1 lejlighed) til at afholde indflytningssyn ved hver genudlejning. Indflytningssynet omfatter en pligt til

1. at indkalde til indflytningssyn (med rimeligt varsel, dvs. helst mindst en uge eller mere)
2. at afholde indflytningssyn 'i forbindelse med indflytningen' (f.eks. i forbindelse med nøgleoverdragelse)
3. at udarbejde en rapport, som udleveres fysisk til lejer ved indflytningssynet. Denne kan ikke blot eftersendes elektronisk (f.eks. på e-mail).

Såfremt udlejer ikke overholder forpligtelsen til at afholde indflytningssyn mistes retten til at kræve istandsættelse for lejerens regning, når lejeren fraflytter (bortset fra misligholdelse).

## Øgede krav til fraflytningssyn

Med de nye regler følger også en række øgede krav til afholdelse af fraflytningssyn.

Disse skal fremover indkaldes med en uges varsel og lejer skal også her have udleveret en fysisk kopi af rapporten ved synet. Denne kan ikke blot eftersendes elektronisk (f.eks. på e-mail).

Endelig skal fraflytningsrapporterne fremover indeholde alle udlejers krav – også misligholdelse. Krav, der ikke er nævnt i rapporten, er lejer uvedkommende med mindre, udlejer kan dokumentere, at de ikke kunne opdages ved synet.

## **Vedligeholdelses og GI**

### **Mulighed for udvidelse af vedligeholdelsespligten bortfalder**

Det bliver ikke længere muligt at aftale, at lejerne overtager nogle af udlejers vedligeholdelsesforpligtelser, f.eks. el-kontakter, wc-kummer, hårde hvidevarer m.v.

Krav om tvungne 10-årige vedligeholdelsesplaner

I ejendomme, hvor lejen fastsættes omkostningsbestemt, vil udlejer med de nye regler få pligt til hvert år at udarbejde rullende 10-årig vedligeholdelsesplaner.

Planen skal udarbejdes/opdateres 1 gang årligt – og såfremt der er en beboerrepræsentation, skal denne indkaldes til et møde, således at de kan være med at udarbejde planen.

Hvis udlejer ikke udarbejder planen, kan han miste retten til at opkræve hensættelsesbeløb til vedligeholdelse.

Udgiften til at udarbejde/opdatere vedligeholdelsesplanerne kan medtages i den omkostningsbestemte leje.

### **Vedligeholdelsesregnskab i ikke-bindingspligtige ejendomme**

I omkostningsbestemte ejendomme, som ikke er bundet i GI, bliver der fremover også pligt til at udarbejde vedligeholdelsesregnskab, som indberettes til Grundejernes Investeringsfond. Dette sker i forvejen i ejendomme, der er bindingspligtige i GI, men skal altså også fremover ske i ikke-bindingspligtige ejendomme (således at lejerne kan logge på GI's hjemmeside og se ejendommens vedligeholdelsesregnskab).

## Lejeregulering og varsling

### Omkostningsbestemte varslinger

Der indføres en række nye formkrav til udsendelse af varsling af omkostningsbestemt leje. Herunder bl.a. oplysninger omkring gældende budget (sammenligningsbudget), samt oplysning om både driftsudgifter og driftsindtægter. Udlejer skal dermed også fremover oplyse lejeindtægten ved udsendelse af varslingerne.

Lejer skal også fremover kunne se en beregning af forhøjelsens størrelse samt størrelsen af den fremtidige leje, der skal betales.

### Trappelejereguleringer

Det bliver ikke længere muligt at aftale trappelejereguleringer. Eksisterende trappelejeaftaler må føres videre, indtil de udløber.

## Nettoprisindeksregulering af lejen

### Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje

I perioder på 2 år ad gangen, får udlejer mulighed for at nettoprisindeksregulere den omkostningsbestemte leje. Det er dog kun driftsudgifterne – eksklusive skatter og afgifter – der må reguleres på denne måde. Ligesom heller ikke afkastet må nettoprisindeksreguleres. Der skal således foretages en særskilt beregning heraf, hvis lejen skal nettoprisindeksreguleres.

Der er desuden en række formkrav, før indeksreguleringerne kan anvendes. Bl.a. skal udlejer orientere om, at han ønsker at bruge regulering. Og i lejekontrakter, der indgås i perioden, skal der også oplyses, at nettoprisindeksreguleringen anvendes, ligesom nettoprisindeksreguleringen skal tage udgangspunkt i en korrekt omkostningsbestemt leje.

Ved afslutning af en periode med nettoprisindeksregulering, skal lejen reguleres op eller ned efter de almindelige regler, så den igen svarer til den omkostningsbestemte leje.

### Nettoprisindeksregulering i lejemål, hvor lejen fastsættes til det lejedes værdi

Det kan fremover aftales med en lejer – både ved lejeaftalens indgåelse eller i et bestående lejemål – at lejen reguleres efter nettoprisindekset i lejemål, hvor lejen er fastsat til det lejedes værdi.

Dette gælder lejemål i uregulerede kommuner, i småhuse, i 80/20-ejendomme samt for lejemål, der er gennemgribende moderniserede efter boligreguleringslovens § 5 stk. 2.

Det vil endvidere være muligt at kombinere en aftale om nettoprisindeksregulering med reguleringerne om skatter og afgifter og ved forbedringer af det lejede.

## Beboerrepræsentationer

Der indføres en række ændringer omkring beboerrepræsentationernes rettigheder. Bl.a. skærpes reglerne omkring beboerrepræsentationens inddragelse i forbindelse med gennemførelsen af større forbedringsarbejder i ejendommene, hvor beboerrepræsentationen fremover skal indkaldes til et møde, hvis der varsles forbedringsforhøjelser, der sammen med de seneste 3 års forbedringsforhøjelser, medfører en stigning på over 60 kr. pr. m<sup>2</sup>. Endvidere indføres en række yderligere frister og konsekvenser.

Der indføres et formkrav med forhøringspligt til udlejer i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt leje, hvor udlejer skal varsle beboerrepræsentationen 7 dage før varslingen sendes til lejerne.

## Forbrugsregnskaber

Udgifter til energimærkning af ejendommen har hidtil kunnet kræves dækket af lejerne via varmeregnskabet i det år, hvor udgiften er faldet (eller fordelt over gyldighedsperioden). Fremover **skal** udgiften fordeles med lige dele over det antal år, gyldigheden omfatter.

Det vil ikke længere være muligt for udlejer at rette en fejl, der skyldes forkert fordeling af varmeudgiften, såfremt denne fejl ikke er oprettet inden udløbet af den ordinære frist for regnskabet. Dette vil i praksis betyde, at udlejer kan påføres tab på de efterbetalinger, som herefter ikke længere vil kunne opkræves. Det vil så være op til udlejer at rette et eventuelt krav mod det målerfirma, der har udarbejdet fordelingsregnskabet.

## Gebyrer ved huslejenævnsager

Der indføres fremover et strafgebyr til udlejere, som tager en sag ved huslejenævnet. Strafgebyret udgør 2.080 pr. sag, og det er huslejenævnet, der bestemmer om udlejer skal betale strafgebyret, og det kan kun pålægges, når udlejer taber en sag fuldt ud.

Gebyret for forhåndsgodkendelser for ejere af enkeltlejemål nedsættes fra 3.600 til 500 kr.

## Huslejenævnets kompetencer udvides

### Kan pålægge udlejer at gennemføre specifikke vedligeholdelsesarbejder

Fremover får huslejenævnet kompetence til at tage stilling til om udlejer overholder sin pligt til vedligeholdelse.

Hvis huslejenævnet vurderer, at udlejer ikke overholder sin vedligeholdelsespligt, kan huslejenævnet pålægge udlejer at gennemføre arbejderne indenfor en fremsat frist. Samtidig får GI mulighed for at tvangsgennemføre vedligeholdelsesarbejder i alle kommuner – regulerede og uregulerede.

### I en tvist i forbindelse med istandsættelse og fraflytning

Huslejenævnet får fremover kompetence til at vurdere selve fraflytningssituationen inklusive omkostningerne til istandsættelsen. Der ændres dog ikke på, hvilke beviser huslejenævnene kan tage stilling til, så ændringen kommer ikke til at få indflydelse på sager, hvor eventuelle arbejder er gennemført.

### Ny typeformular

Der udfærdiges en ny autoriseret typeformular til indgåelse af skriftlige boliglejekontrakter. Denne nye typeformular, som forventes at hedde A9, vil ifølge By- og Boligministeriet ligge klar senest ved lovens ikrafttræden.