

## **Ændringer i lejeloven.**

Lovforslag nr. L 97 – Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 24-03-2015.

Ændringerne i lejeloven træder i kraft den 01-07-2015 og får betydning for de lejeaftaler, der indgås efter dette tidspunkt. Det afgørende er, hvornår lejeaftalen er indgået, og ikke fx hvornår lejeren flytter ind. Dog skal du som udlejer være opmærksom på, at der er enkelte bestemmelser, som eksempelvis bestemmelsen omkring udlejers udvendige vedligeholdelsesforpligtelse og det obligatoriske fraflytningssyn, som også vil være gældende selv om lejeaftalen er indgået før den 01-07-2015.

Ændringerne i lejeloven indeholder følgende hovedelementer:

### **Udlejning til ferie- og fritidsmæssige formål undtages.**

Lejelovens § 1, stk. 3, ændres, hvorefter lejeloven ikke finder anvendelse på lejeaftaler indgået efter den 01-07-2015, hvis lejemålet er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål. Det relevante i denne sammenhæng er formålet med udlejningen af lejemålet og lejeperiodens længde, og altså ikke boligtypen.

Som udlejer skal du fremover være særlig opmærksom på formålet med udlejningen af lejemålet, uanset om det er en beboelseslejlighed, et beboelsesrum, et sommerhus eller lignende. Hvis lejemålet er udlejet til ferie- eller fritidsmæssige formål, finder lejeloven ikke anvendelse.

### **Nettoprisindeksregulering af lejen i stedet for trappelejeregulering.**

Lejelovens § 53, stk. 2, ændres, hvorefter der i lejeaftaler eller aftaler om lejeregulering indgået efter den 01-07-2015 ikke kan aftales såkaldt trappelejeregulering, hvorved forstås aftaler om at lejen automatisk vil stige med et bestemt beløb til bestemte tidspunkter i en

periode på maksimalt 10 år frem i tiden. Eksisterende og gyldige trappelejeklausuler har fortsat virkning efter den 01-07-2015.

I stedet for trappelejerregulering kan det fremover aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. En sådan lejeforhøjelse kan kun gennemføres ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejereren.

### **Obligatorisk indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.**

Lejelovens § 9, stk. 2-4, ændres, hvorefter udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal afholde et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen og samtidig udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til indflytningssynet. Som udgangspunkt skal indflytningsrapporten være skriftlig og afleveres til lejereren ved indflytningssynet, medmindre lejereren ikke er til stede ved indflytningssynet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af indflytningsrapporten. I denne situation skal udlejeren sende indflytningsrapporten til lejereren senest 2 uger efter indflytningssynet. Ved overtrædelse af denne ændring bortfalder udlejerens krav mod lejereren på istandsættelse, medmindre kravet skyldes skader, som lejereren er ansvarlig for.

Denne ændring er kun relevant for dig som udlejer, hvis du udlejer mere end én beboelseslejlighed. Indflytningssynet er obligatorisk, og du kan derfor ikke aftale med lejereren, at der ikke skal afholdes et indflytningssyn og udarbejdes en indflytningsrapport.

### **Udlejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse.**

Lejelovens § 19, stk. 3, ændres, hvorefter huslejenævnet fra den 01-07-2015 tillægges kompetence til, på lejerens begæring, at pålægge udlejereren at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre på ejendommen og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejereren ikke overholder den frist, der er fastsat af

huslejenævnet til at udføre vedligeholdelsesarbejdet. Lejenedsættelsen gælder, indtil vedligeholdelsesarbejderne er udført.

Som udlejer skal du fremover være særlig opmærksom på, at denne ændring gælder for alle sager der indbringes for huslejenævnet, uanset om lejeaftalen er indgået før den 01-07-2015.

### **Indvendig vedligeholdelse af lejemålet.**

I lejelovens § 21, 2. pkt., indsættes en ny definition af indvendig vedligeholdelse: "Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve."

Som udlejer skal du fremover være særlig opmærksom på, at den indvendige vedligeholdelsespligt kun omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af træ og jern, samt mellemslibning og lakering af gulve og ikke andre arbejder, hvilket bliver relevant i forbindelse med lejerens fraflytning af lejemålet.

### **Obligatorisk fraflytningssyn ved lejers fraflytning.**

Lejelovens § 98, stk. 2-5, ændres, hvorefter udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal afholde et fraflytningssyn senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted, ligesom udlejeren skal udarbejde en fraflytningsrapport i forbindelse med fraflytningssynet. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til fraflytningssynet med mindst 1 uges varsel. Som udgangspunkt skal fraflytningsrapporten være skriftlig og afleveres til lejerens ved fraflytningssynet – på samme måde som ved det obligatoriske indflytningssyn.

Denne ændring er kun relevant for dig som udlejer, hvis du udlejer mere end én beboelseslejlighed. Du skal være særlig opmærksom på at overholde tidsfristerne, ellers bortfalder dit krav mod lejerens på istandsættelse. Det obligatoriske fraflytningssyn gælder fremover for alle fraflytninger, uanset om lejeaftalen er indgået før den 01-07-2015.

Yderligere regnes din reklamationsfrist på 2 uger nu fra flyttesynet, og udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejerens uvedkommende og krav herom kan ikke efterfølgende fremsættes af udlejerens over for lejeren.

### **Nyistandsættelse ved fraflytning afskaffes.**

Lejelovens § 24, stk. 1, 2. pkt., ændres, hvorefter det ikke gyldigt kan aftales, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte mere, end hvad der er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Udlejerens og lejeren kan således alene aftale, at der skal ske normalistandsættelse, der alene omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af træ og jern, samt mellemslibning og lakering af gulve.

Som udlejer skal du fremover være særlig opmærksom på, at det ikke længere er muligt at indgå en aftale med lejeren om, at lejeren skal nyistandsætte lejemålet ved fraflytning, uanset om lejemålet var nyistandsat, da lejeren flyttede ind. Lejeren skal fremover normalistandsætte lejemålet ved fraflytning, hvor det er nødvendigt og påkrævet, og alene i de tilfælde, hvor lejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Du er velkommen til at kontakte os, såfremt du nu eller senere måtte have spørgsmål til lejelovens nye regler.

MidtAdvokaterne A/S, Ikast.