



# Lejelov med ændringer

Udlejere og lejere har fået en ny lov at forholde sig til, når det gælder udlejning af boliger.

## BOLIG

Af Jan Toft Olesen, advokat og Kirsten Laursen, advokatfuldmægtig

Lou Advokatfirma

**RANDERS:** En række ændringer i lejeloven trådte kraft 1. juli, og de medfører blandt andet nye udfordringer og behov for forholdsregler for udlejere. I denne og den kommende artikel i ErhvervsMagasinet gennemgås de væsentligste ændringer, som udlejer skal være opmærksom på.

En af ændringerne består i, at det ikke længere kan aftales, at lejer skal nyistandsætte lejemålet ved fraflytning, heller ikke selvom lejer modtog lejemålet nyistandsat ved indflytning. Udlejer kan alene kræ-

ve, at lejemålet afleveres i en stand svarende til et nyt lejeretligt begreb, der kaldes »normal istandsat stand«. Det forventes, at fortolkning af dette begreb vil give anledning til en del tvister, inden rækkevidden heraf er afklaret i praksis. Herudover vil udlejer kun kræve erstatning af egentlig misligholdelse af lejemålet.

Lejelovens udgangspunkt er, at al anden vedligeholdelse end vedligeholdelse af låse og nøgler påhviler udlejer. I ejendomme omfattet af reguleringen i boligreguleringsloven, hvilket blandt andet vil sige ejendomme med omkostningsbestemt husleje og gennemgribende forbedrede lejemål samt i lejemål i nyopførte ejendomme i regulerede kommuner, kan det dog afta-

les, at lejer har den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden. Indvendig vedligeholdelse er i lejeloven defineret som hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.

I lejemål, der ikke er regulerede, hvilket vil sige lejemål i kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke er sat i kraft, lejemål i de såkaldte småhuse og 80/20 ejendomme kan der dog uændret aftales en videregående vedligeholdelsespligt for lejer.

### Forbedringkonto forsvinder

Konto for forbedring ifølge lejelovens § 63a afskaffes. Eventuelle indeståender udbetales, og lejen skal nedsættes med de beløb, der hidtil er blevet indbetalt. I ejendomme med negativ saldo kan udlejer fort-

sat opkræve hensættelsen.

Reglerne om vedligeholdelsesregnskab ifølge boligreguleringslovens § 18 og § 18b ændres. Regnskab over vedligeholdelse skal ikke længere udsendes til lejerne. Dette gælder også ved varsling af omkostningsbestemt husleje-forhøjelse. Regnskaberne skal i stedet indberettes til Grundejernes Investeringsfond, hvor de vil blive tilgængelige for lejerne via Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside. Da der ikke for lejemål omfattet af reglerne om vedligeholdelsesregnskab kan aftales, at lejer har en videregående vedligeholdelsespligt, ophæves reglerne om nedsat sats på grund af lejers udvidede vedligeholdelsespligt. Ændringerne berører ikke eksisterende

lejemål, der derfor fortsætter uændret af lovændringen.

### Plan for vedligeholdelse

Udlejer får med ændringen af lejelovgivning pligt til at udarbejde en løbende 10-årig vedligeholdelsesplan i ejendomme, der er omfattet af reguleringen i boligreguleringsloven. Dette gælder dermed også for nyopførte ejendomme i regulerede kommuner. Planen skal ajourføres årligt. Der er ikke et egentligt krav til, hvordan planerne skal udformes ud over, at planerne skal have et konkret indhold.

Hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, skal vedligeholdelsesplanen gennemgås og løbende revideres sammen med beboerrepræsentanten. Ministeriet vil udgive en vejledning om vedligeholdelsesplaner i private udlejningsejendomme.

Såfremt der ikke er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, og sag herom indbringes for huslejenævnet, vil udlejer ikke kunne opkræve hensættelse til § 18 og § 18b, førend planen er udarbejdet og afleveret til lejer, hvorimod der uændret vil være pligt til at hensætte henholdsvis indbetalt beløb.

### Regulering af lejen

Det kan ikke længere aftales, at lejen kan reguleres med en såkaldt trappelestigning.

Udlejer kan dog stadig få lejen til at stige over tid ved at benytte sig af regulering i forhold til nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføres i lejekontrakternes § 11. Det bør heraffremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Regulering af lejen efter nettoprisindeks ændrer ikke ved, at der som hidtil kan ske yderligere regulering for eksempel med stigning i skatter og afgifter, hvis der er taget forbehold herom.

Vedrørende lejemål med omkostningsbestemt husleje kan der alene anvendes en modificeret nettoprisindeksregulering. Det forventes ikke, at denne mulighed vil blive benyttet i praksis.

I forhold til varsling af omkostningsbestemt leje-forhøjelse er der endvidere indført yderligere krav til varslingen. Da det har været noget uklart, hvordan disse krav skal forstås, arbejder Ejendomsforeningen Danmark på en afklaring heraf over for udlejerne.

Fortsættes i næste udgave af ErhvervsMagasinet

## ↓ Advokaterne skriver

I hver udgave af ErhvervsMagasinet vil advokater fra Lou Advokatfirma på skift skrive om aktuelle og alment interessante juridiske problemstillinger.

Lou Advokatfirma udfører rådgivning og bistand især til danske og udenlandske virksomheder samt organisationer og private.

Firmaet beskæftiger 60 medarbejdere herfra over

20 jurister med individuelle kompetencer inden for juras kerneområder.

En del af firmaets ydelser er tillige ejendomsadministration af cirka 7000 enheder.

Med kontorer i Randers, Aarhus og København yder Lou Advokatfirma rådgivning og bistand over hele landet, og gennem international deltagelse i The Gene-

va Group har firmaet adgang til lokal ekspertise inden for juridiske og skattemæssige forhold i landet over det meste af verden.

Den uges skribent er:  
**JAN TOFT OLESEN**  
**KIRSTIN LAURSEN**

