

Lejelov med ændringer (2)

Udlejere og lejere har, som vi fortalte i det seneste erhvervsmagasin, fået en ny lov at forholde sig til, når det gælder udlejning af boliger. Denne gang fortæller vi om reglerne i forbindelse med ind- og fraflytning.

BOLIG

Af Jan Toft Olesen, advokat og Kirsten Laursen, advokatfuldmægtig

Lou Advokatfirma

RANDERS: Det er med ændringen i Lejeloven, som vi omtale i detseneste udgave af Erhvervsmagasinet, også blevet et krav, at der skal ske syn ved fraflytning. Hvis udlejer lejer mere end én bolig ud, skal der tillige foretages indflytningssyn.

Udlejer har pligt til at indkalde hertil med et varsel, der giver lejer mulighed for at deltage.

Såfremt indflytningssyn ikke gennemføres, vil udlejer ikke kunne kræve nogen istandsættelse af fraflyttende lejer. Det vil formentligt være mest hensigtsmæssigt at gennemføre indflytningssyn samtidig med nøgleudleveringen.

Krav om udlevering af synsrapport

Hvis lejer møder op til synet, skal lejer ved afslutningen af synet have udleveret en kopi af indflytnings- og fraflytningsrapporten. Det kan ikke aftales, at lejer ikke får rapporten udleveret på stedet. Dette medfører i praksis, at udlejer ikke kan anvende digitale løsninger, medmindre udlejer medbringer en printer.

I de tilfælde, hvor lejer ikke møder op til indflytningssynet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af denne, skal rapporten sendes til lejer inden 14 dage. Det er endnu uafklaret i praksis, om dette skal være pr. brev, eller om det kan være pr. mail, hvis der er indgået aftale om elektronisk kommunikation.

Af forsigtighedsmæssige årsager bør udlejer, indtil problemstillingen er afklaret i praksis, vælge at sende rapporten med almindelig post, hvis ikke lejer vil kvittere for modtagelsen.

Hvis lejer ikke møder op til fraflytningssynet, skal rapporten sendes til lejer inden 14 dage fra synet. Dette antages at kunne ske pr. mail, hvis det mellem lejer og udlejer i lejekontrakten er aftalt, at der kan kommunikeres pr. mail.

Ingen senere frist for fremsendelse af rapport

Det kan desuden ikke længere aftales, at udlejers frist for reklamation kan forlænges ud over de 14 dage, der følger af bestemmelsen i lejeloven.

Det er blevet diskuteret, hvorvidt klausuler i lejekontrakter indgået før 1. juli 2015, hvorved fristen for indsigelser i forbindelse med fraflytning forlænges udover den af lovgivningen følgende frist vil være gyldig efter 1. juli 2015. Af forsigtighedsmæssige hensyn bør udlejer derfor overholde lovens frist på 14 dage, uanset eventuel aftale om forlængelse heraf. I hvert fald indtil problemstillingen er afklaret i praksis.

Opsigelse

De hidtil gældende opsigelsesregler finder fortsat anvendelse efter ændringerne af lejeloven. Herudover er der fra 1. juli 2015 indført en ny bestemmelse, hvorefter ejerne af en enkelt ejer- eller andelsbolig, der lejer ud, har en videregående ret til opsigelse af lejer. Dette dog under visser forudsætninger, blandt andet at

udlejer ejede boligen, da den blev udlejet.

Forbrugsregnskaber

Reglerne om forbrugsregnskab er sammenskrævet og ensrettet.

Udgifter til energimærke medtages i forbrugsregnskab og fordeles over den periode, energimærket er gyldigt. Udlejer kan kræve en rimelig

forrentning af sit udlæg.

Medfører ændringer ved ejendommen, at der skal udarbejdes et nyt energimærke, mens et tidligere udarbejdet energimærke fortsat er gældende, kan der kræves betaling i forhold til begge.

Huslejenævn

Tidligere har Huslejenævnet ikke haft kompetence til at træffe afgørelser i tilfælde af uenighed om en flytteopgørelses størrelse. Men ændringerne medfører, at

huslejenævnet fremover kan tage stilling hertil, herunder til de håndværkerregninger, der indgår i flytteopgørelsen.

Gebyret for at indbringe en sag for huslejenævnet forhøjes til 300,00 kr. (beløbet indeksreguleres).

Får lejer fuldstændigt medhold i en huslejenævns sag vil udlejer fremover kunne pålægges at betale 2.080,00 kr. (beløbet indeksreguleres).

Gebyret for forhåndsgodkendelse af lejen i et lejemål ændres fra kr. 3.500,00 til kr. 500,00.

Ny standardlejeaftale

Efter 1. juli 2015 skal ny standardlejeaftale – blanket A 9. udgave anvendes. De væsentligste ændringer består i, at forholdene omkring istandsættelse og forbrug konsekvensrettes. Endvidere er der i § 10 blevet mulighed for at udfylde med praktiske forhold vedrørende ejendommen, eksempelvis oplysninger om vicevært.

Selv om der alene er tale om mindre ændringer, vil konsekvensen ved at anvende den gamle blanket være, at bestemmelser, der er

Hvis lejer møder op til synet, skal han ved afslutningen af synet have udleveret en kopi af indflytnings- og fraflytningsrapporten, inden han kører væk derfra.

Tegning: Jens Nex

bebyrdende for lejeren, ikke vil kunne påberåbes af udlejer. Der bliver muligvis en kortere overgangsperiode, hvor begge blanketter vil kunne anvendes.

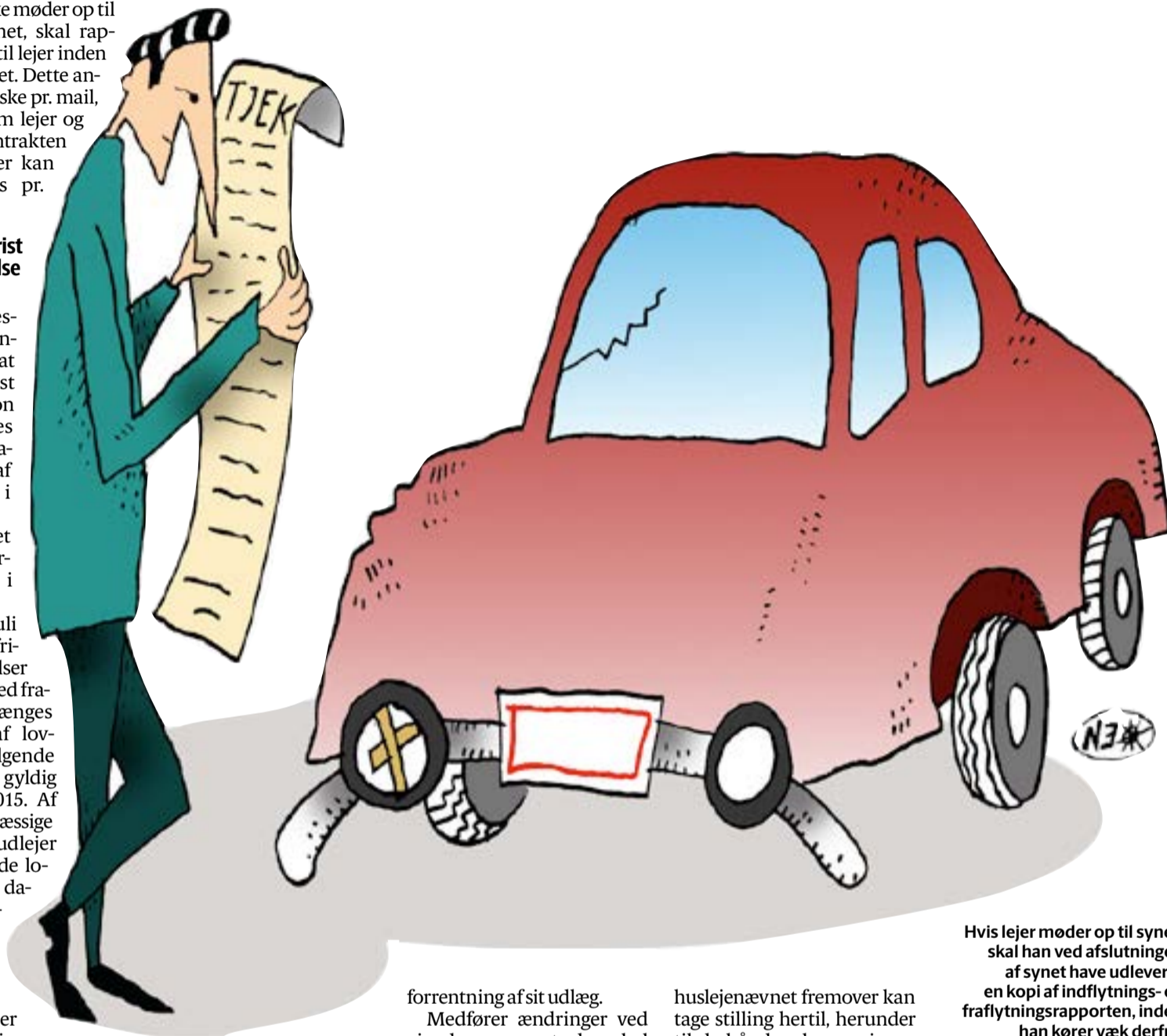
Ny dom vedrørende opkrævningsgebyr

I en nyere dom har Vestre Landsret taget stilling til, at det er tilladt at aftale, at lejer ud over lejen skal betale PBS-opkrævningsgebyr, og at dette ikke er i strid med lejelovens § 32, hvorefter udlejer skal anvise en konto, hvortil lejeindbetaling kan ske.

Fremtiden

Det er således tydeligt, at ændringerne har medført mange nye udfordringer for udlejerne.

En del af konsekvenserne af ændringerne og omfanget heraf kender vi dog først, når domstolene har haft mulighed for at tage stilling til problemstillingerne.



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

