**Nyhedsbrev om betydningen af ændringerne i lejeloven i praksis**

Den 1. juli 2015 træder ændringer i lejeloven i kraft.

Ændringerne i lejeloven medfører blandt andet nye udfordringer og behov for forholdsregler for udlejere. Nedenfor gennemgås de væsentligste ændringer, som udlejer skal være opmærksom på.

**Istandsættelse og vedligeholdelse**

Begrænsning af lejers vedligeholdelsespligt

Det kan ikke længere aftales, at lejer skal nyistandsætte lejemålet ved fraflytning, heller ikke selvom lejer modtog lejemålet nyistandsat ved indflytning. Udlejer kan alene kræve, 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.

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

Udlejer bør overveje om det vil være en fordel, at overtage pligten til indvendig vedligeholdelse. herved vil der ganske vist være pligt til at føre regnskab over opkrævning af bidrag hertil fra lejer og afholdte udgifter, men udlejer vil ikke kunne afkræves vedligeholdelse udover det beløb, der henstår på kontoen.

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.

Konto ifølge lejelovens § 63a ophæves

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 fortsat opkræve hensættelsen.

Ændringer i reglerne for konto ifølge boligreguleringslovens § 18 og 18b

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 huslejeforhøjelse. 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.

Ny pligt for udlejer til at udarbejde vedligeholdelsesplan

Udlejer får med ændringen af lejelovgivningen 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. Det forventes, at ministeriet fastsætter nærmere regler om krav til indholdet af vedligeholdelsesplanen.

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 indbetale beløbet.

**Ind- og fraflytningssyn**

Lovpligtigt indflytningssyn

Det er med ændringen 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.

Krav om udlevering af synsrapport

Hvis lejer møder op til synene, 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 vælge at sende rapporten med almindelig post, hvis ikke lejer vil kvittere for modtagelsen.

Ikke længere muligt at aftale forlængelse af frist for fremsendelse af synsrapport

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

**Regulering af lejen**

Trappeleje kan ikke længere aftales

Det kan ikke længere aftales, at lejen kan reguleres med en såkaldt trappelejestigning. Udlejer kan dog stadig få lejen til at stige over tid ved at benytte sig af regulering i forhold til nettoprisindeks.

Nettoprisindeksregulering

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontrakternes § 11. Det bør heraf fremgå, 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.

I forbindelse med angivelsen om nettoprisindeksregulering af lejen, bør udlejer samtidig tage forbehold om at kunne varsle stigninger i skatter og afgifter samt efter det lejedes værdi.

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 lejeforhøjelse, er der endvidere indført yderligere krav til varslingen.

**Andre ændringer**

Opsigelse

En af de fordele ændringerne medfører for udlejer er, at udlejer nu kan opsige lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte lejemålet. Dette gælder også ejerlejligheder og det er således ikke længere et krav, at udlejer tidligere har boet i lejemålet.

Forbrugsregnskaber

Reglerne om forbrugsregnskab er sammenskrevet 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. 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 huslejenævnssag vil udlejer fremover kunne pålægges at betale 2.080,00 kr. (beløbet indeksreguleres).

**Ny standardlejeaftale**

Efter 1. juli 2015 skal ny standardlejeaftale – blanket A 9. udgave anvendes. Blanketten er endnu ikke endeligt godkendt, men det foreliggende udkast tyder på, at blanketten i det store og hele vil svare til den nugældende blanket A 8. udgave, dog således at forholdene omkring istandsættelse og forbrug konsekvensrettes.

Selv om der alene er tale om mindre ændringer vil konsekvensen ved at anvende den gamle blanket være, at bestemmelser der er bebyrdende for lejeren ikke vil kunne påberåbes af udlejeren. Der bliver muligvis en kortere overgangsperiode, hvor begge blanketter vil kunne anvendes.

**Rådgivning**

Hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål eller behov for konkret rådgivning kan advokaterne i kontorets afdeling for fast ejendom kontaktes uforpligtende.

Kontakt: advokatfuldmægtig Kirsten Laursen, advokat Birgitte Rolighed eller advokat Jan Toft Olesen.