



Det er meningen med synet, at det skal fastslå lejemålets tilstand og give mulighed for at opdage og notere eventuelle mangler. Arkivfoto: Morten Stricker

Nye regler om indflytningssyn

Indflytningssynet vil udgøre et værktøj for både lejere og udlejere til at påvise den korrekte stand af lejemålet ved indflytning.

LEJELOVEN

Af Kirsten Laursen

Advokat, Lou Advokatfirma

RANDERS: Som det formentlig er de fleste bekendt, indtrådte der den 1. juli 2015 ændringer i lejeloven. Ændringerne medførte blandt andet nye udfordringer og behov for forholdsregler for udlejere, ikke mindst når det kommer til reglerne om indflytningssyn.

Den 2. november 2015 udsendte Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet en vejledning om ind- og fra-

flytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, der således skal hjælpe udlejere med at navigere rundt i reglerne.

En af ændringerne i lejeloven har medført, at udlejere, der udlejer mere end ét beboelseslejemål, skal foretage et indflytningssyn, såfremt udlejer vil gøre krav gældende på istandsættelse ved lejers fraflytning.

Indflytningssynet bør afholdes så tæt på indflytningen som muligt.

Udlejer er forpligtet til at indkalde lejer til synet med

et varsel, der giver lejer mulighed for at deltage. Mere præcist er det ikke angivet.

Der er ikke formkrav til udlejers indkaldelse til synet. Det kan derfor også ske pr. mail, selv om der ikke i lejekontrakten er indgået aftale om digital kommunikation, hvilket dog anbefales alligevel. Det er meget vigtigt, at udlejer sikrer sig bevis for, at der er indkaldt til indflytningssynet.

Selve baggrunden for indførelsen af obligatorisk indflytningssyn er, at det kan være vanskeligt at påvise en stand af et lejemål man-

ge år efter indflytningen, og at indflytningssynet i denne forbindelse vil udgøre et værktøj for både lejere og udlejere til at påvise den korrekte stand af lejemålet ved indflytning.

Det er således meningen med synet, at det skal fastslå lejemålets tilstand og give mulighed for at opdage og notere eventuelle mangler. Samtlige forhold bør derfor noteres ved indflytningssynet, herunder forhold, som henhører under såvel lejers som udlejers vedligeholdelsespligt. Forholdene skal noteres i en indflytningsrapport. Der er heller ikke formkrav til selve indflytningsrapporten. Det er dog vigtigt, at forholdene bliver så detaljeret beskrevet som muligt.

Udlevering af indflytningsrapporten

Hvis lejer møder op til synet, skal lejer ved afslutningen af synet have udleveret en kopi af indflytningsrapporten. Det er endnu ikke fastslået, om det kan aftales mellem lejer og udlejer, at udlejer fremsender en kopi indflytningsrapporten under synet til lejer, eksempelvis pr. mail, hvis der er aftalt digital kommunikation. Noterne til loven og Ministeriets vejledning er direkte modstridende ved-

rørende dette spørgsmål. Det anbefales derfor, at der afventes en nærmere præcisering af spørgsmålet i praksis, førend kopi fremsendes til lejer elektronisk under synet.

Såfremt udlejer vælger at sende rapporten under synet til lejer, er det hensigtsmæssigt at få lejer til at kvittere for modtagelsen, således udlejer har sikret sig bevis for, at lejer har modtaget rapporten.

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.

Det er vigtigt at bemærke, at indflytningsrapporten som udgangspunkt er udlejers udspil over lejemålets stand. Lejer kvitterer således ikke ved sin underskrift at være enig i indholdet, men alene, at denne har modtaget rapporten.

Reglerne om indflytningssyn ændrer ikke ved, at lejer fortsat inden 14 dage fra indflytning skal gøre eventuel-

le mangler gældende over for udlejer. En angivelse af manglen i indflytningsrapporten opfylder betingelsen for lejers reklamation.

Manglende overholdelse

For at sikre at reglerne bliver overholdt, er disse sanktioneret. Som det fremgår indledningsvist, mister udlejer sin ret til at fremsætte krav om almindelig vedligeholdelse ved fraflytning, såfremt udlejer ikke har overholdt reglerne om indflytningssyn, herunder afholdt indflytningssynet, indkaldt lejer til synet, udarbejdet indflytningsrapporten eller udleveret kopi af rapporten til lejer.

Det er derfor vigtigt, at udlejer sørger for at sikre sig bevis for, at kravene er overholdt.

Udlejers manglende overholdelse af reglerne kan imidlertid ikke medføre, at udlejer mister retten til at kræve godtgørelse i tilfælde af lejers misligholdelse med videre.

Omkostninger til synet

Såfremt udlejer har udgifter forbundet med afholdelse af indflytningssynet, må disse udgifter anses som en del af udlejers driftsudgifter. Udgifterne, såfremt disse kan betragtes som nødvendige og rimelige, kan derfor indgå i beregningen af den omkostningsbestemte leje.

↓ 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 heraf 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 Geneva Group har firmaet adgang til lokal ekspertise inden for juridiske og skattemæssige forhold i lande over det meste af verden.



Denne uges skribent er:
KIRSTEN LAURSEN