



Nyhedsbrev #7 - juni 2014

Forlig indgået om lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v.

Opfølgning på Nyhedsbrev #2 – april 2014. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fremlagde i marts 2014 et udspil til ændring af reglerne på boliglejeområdet.

På baggrund af udspillet er et bredt flertal i Folketinget den 11. juni 2014 blevet enige om en aftale om forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Flertallet er enige om, at der skal fremsættes et ændringslovforslag for Folketinget i oktober 2014.

HAUGAARD | NIELSEN

Der er foretaget ændringer i den indgåede aftale i forhold til det tidligere udspil, som blev gennemgået i Nyhedsbrev #2 – april 2014.

Nedenfor opsummeres aftalens hovedelementer og deres betydning.

Aftalen indeholder seks hovedelementer:

- Obligatorisk ind- og fraflytningssyn
- Normalistsættelse ved fraflytning
- Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesreglerne
- Forenkling og modernisering af reglerne om varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence.
- Nettoprisindeksregulering af lejen
- Enslydende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes

Ind- og fraflytningssyn

Det gøres obligatorisk, at der foretages ind- og fraflytningssyn, samt at der udarbejdes ind- og fraflytningssynsrapport. Kravet omfatter dog ikke udlejere, der kun udlejer én bolig, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig.

Udlejer skal kunne dokumentere, at lejer er blevet indkaldt til syn og har fået udleveret synsrapport. Hvis udlejer ikke kan få kontakt til lejer ved rimelige og sædvanlige bestræbelser, kan udlejer dog gennemføre synet uden lejers deltagelse.

Hvis ikke udlejer indkalder lejer og afholder syn, vil udlejer miste retten til at kræve udgifter til istandsættelse betalt af lejer. Dette gælder dog ikke krav om udbedring af skader, som lejer er ansvarlig for (misligholdelse).

Istandsættelse ved fraflytning

Muligheden for at aftale nyistsættelse ved fraflytning afskaffes. I stedet bliver der indført normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering, herunder også maling af "træ og jern", samt mellemslibning og lakering af gulve, hvis der er behov for det.

Aftalen betyder, at udlejer nu skal påvise et konkret behov for istandsættelse. Der er ikke et konkret behov for istandsættelse, hvis lejemålet afleveres i vel vedligeholdet stand. Udlejer kan således ikke blot henvise til, at lejemålet er overtaget nyistsat og dermed kræve istandsættelse.

Ændringen er således en klar forringelse af udlejers retstilling.

Vedligeholdelsesreglerne

Det kommer udtrykkeligt til at fremgå af loven, at lejernes krav på vedligeholdelse bliver ubetinget.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje ophæves kravet om, at udlejeren skal aflægge et vedligeholdelsesregnskab og oplyse om indestående på vedligeholdelseskonti som gyldighedsbetingelse ved varsling af lejeforhøjelser. Der etableres i stedet en ordning med rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner.

Det bliver dermed mere enkelt at varsle huslejstigninger, ligesom udlejer kan fritages for halvårligt at udlevere vedligeholdelsesregnskab til beboerrepræsentanterne. Det vil medføre administrative besparelser for udlejerne.

Reglerne om varslings af omkostningsbestemt lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence

Udlejers administrative forpligtelser i forbindelse med varslings af omkostningsbestemt husleje begrænses, fx ved at udlejer ikke behøver at medsende regnskab for udvendig vedligeholdelseskonto.

Reglerne for beboerrepræsentationens kompetence forenkles ved, at de gældende bestemmelser i lejelovens §65 og 66 om beboerrepræsentationens kompetence erstattes af en formålsbestemmelse om hensigten med at have beboerrepræsentation, samt regler om inddragelse af beboerrepræsentationen i forbindelse med varslings og gennemførelse af større forbedringsarbejder i ejendommen.

Nettoprisindeksregulering af lejen

Udlejere, der kræver omkostningsbestemt husleje, kan beslutte at lejen, i en periode på 2 år, årligt reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Muligheden for at aftale regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, såkaldt trappeleje, afskaffes.

Dog og helt væsentligt for ejendomme, hvor lejen ikke fastsættes omkostningsbestemt, skal udlejer og lejer i stedet kunne aftale, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Den indeksregulerede leje vil være omfattet af reglerne om det lejedes værdi og kan kræves reguleret i op- eller nedadgående retning efter reglerne herom i lejeloven. Der er ikke lagt op til den mulighed, som kendes fra erhvervslejeforhold, med minimums- og maksimumsregulering efter nettoprisindekset.

Enslydende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes

Lejeloven og boligreguleringsloven indeholder på nuværende tidspunkt bestemmelser som stort set er ens. De bestemmelser sammenskrives nu, således de kun fremgår af én af lovene. Det gælder fx regler om huslejenævnenes kompetence, fri lejefastsættelse og forhåndsgodkendelse m.fl.

Der henvises i øvrigt til Haugaard-Nielsen Advokatfirmas Nyhedsbrev #2 – april 2014.

Haugaard-Nielsen Advokatfirma vil følge forslagets udvikling og løbende opdatere herom via firmaets hjemmeside.

For yderligere information kontakt advokat Rasmus Haugaard på tlf. 98 77 50 30 eller rh@hna.dk.