



## Nyhedsbrev #2 - april 2014

### Regeringens udspil til ændring af lejeloven m.v.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ultimo marts 2014 fremlagt et udspil til ændring af reglerne på boliglejeområdet. Formålet med udspillet er især at sikre boliglejere mod urimelige økonomiske udgifter ved fraflytning, samt at sikre udlejere administrative lettelser.

Der er alene tale om et udspil, som vil blive fulgt op af et konkret lovforslag senere. Når dette sker, vil vi fremsende et nyt informationsbrev herom.

Overordnet vil de skitserede ændringer efter vores vurdering i overvejende grad være til fordel for lejer.

Udspillet indeholder seks hovedelementer.

- Skærpede regler for ind- og fraflytningssyn.
- Skærpede regler for krav om istandsættelse ved fraflytning.
- Vedligeholdelsesreglerne.
- Forenkling og modernisering af reglerne for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence.
- Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje.
- Enslydende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes.

Nedenfor fremhæves det væsentligste fra de seks hovedelementer.

## Ind- og fraflytningssyn

Det skal gøres obligatorisk at foretage ind- og fraflytningssyn herunder udarbejdelse af ind- og fraflytningsrapporter. Hvis udlejeren ikke indkalder lejeren og afholder fraflytningssyn, vil udlejer ikke kunne kræve, at lejeren betaler for istandsættelse ved fraflytning. Dette gælder dog ikke krav om udbedring af skader, som lejer er ansvarlig for (misligholdelse), fx ridser på karme som følge af husdyrhold, vandskade på køkkenbordet m.v.

## Istandsættelse ved fraflytning

Muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning foreslås ophævet. Parterne skal i stedet alene kunne aftale såkaldt normalistandsættelse, så lejeren ved fraflytning alene skal betale for nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter, samt mellemslibning og lakering af gulve.

Normalistandsættelsen omfatter ikke den ofte meget dyre maleristandsættelse af træværk (fodlister, døre, gerigter, karme m.v.) og jern (rør og radiatorer m.v.).

Udspillet betyder samtidigt, at udlejer ikke blot kan henvise til, at lejemålet er overtaget nyistandsat for at kræve istandsættelse. Udlejer skal kunne påvise et konkret behov for istandsættelse. Det er der ikke, hvis lejemålet afleveres i vel vedligeholdet stand.

Ændringen er således en klar forbedring af lejers retsstilling.

## Vedligeholdelsesreglerne

Der lægges i udspillet op til, at reglerne om vedligeholdelse skal forenkles og moderniseres, så kun de regler, der er nødvendige for at sikre en god og tilstrækkelig udvendig vedligeholdelse, opretholdes.

Det skal således udtrykkeligt fremgå af lejelovene, at lejernes mulighed for at få gennemført manglende vedligeholdelse ikke er afhængig af, om saldoen på ejendommens vedligeholdelseskonti er positiv eller negativ. Dermed bliver kravet om, at udlejeren skal aflægge et vedligeholdelsesregnskab, når han varsler en lejeforhøjelse, overflødig.

På den måde bliver det mere enkelt at varsle huslejestigninger, ligesom udlejer kan fritages for halvårligt at udlevere vedligeholdelsesregnskab til beboerrepræsentanterne. Det vil medføre administrative besparelser for udlejerne. Lejerne skal dog kunne se udlejerens vedligeholdelsesregnskab, fx på udlejerens hjemmeside.

Der foreslås endvidere etableret en ordning med rullende vedligeholdelsesplaner for 10 år ad gangen for ejendomme i regulerede kommuner. Vedligeholdelsesplanen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder som, fx udskiftning af tag og facaderenovering, der ligger ud over de mindre vedligeholdelsesopgaver, der løbende opstår og gennemføres. Vedligeholdelsesplanen skal udarbejdes i samarbejde med beboerrepræsentationen.

Opfylder udlejer ikke pligten til at lave en vedligeholdelsesplan, kan udlejer ikke opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse.

Uagtet at ændringerne præsenteres som en lempelse for udlejer vil de på mange områder virke skærpende for udlejer.

## Forenkling og modernisering af reglerne for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence

Der lægges i udspillet op til, at begrænse udlejerens administrative forpligtelser i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt husleje mest muligt, samtidig med at lejerne kan opnå sikkerhed for, at udlejer er berettiget til den varslede lejeforhøjelse.

Der foreslås endvidere indført en pligt til høring af beboerrepræsentanterne forud for huslejeregulering.

Lettelsen af de administrative forpligtelser består bl.a. i at ophæve kravet udsendelse af regnskab for og oplysninger om vedligeholdelseskontiene.

## Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje

Der lægges i udspillet op til, at der skabes mulighed for at regulere lejen ved at nettoprisindeksregulere ejendommens driftsomkostninger. Det skal indgå i ordningen, at lejen skal ajourføres efter en periode i forhold til de driftsomkostninger, der indgår ved beregningen af den omkostningsbestemte leje. Lejen bliver på den måde ved med at være knyttet til ejendommens driftsomkostninger.

Dette forslag vil indebære en administrativ lettelse for udlejer.

## Enslydende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes

Som følge af, at lejeloven og boligreguleringsloven indeholder bestemmelser der stort set er ens, lægges der i udspillet op til, at sådanne bestemmelser fremover kun fremgår af lejeloven for at gøre systemet mere enkelt. Det gælder fx regler om huslejenævnenes kompetence, fri lejefastsættelse og forhåndsgodkendelse m.v.

\*\*\*\*\*

Haugaard-Nielsen Advokatfirma vil følge udspillet og forhandlingernes 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](mailto:rh@hna.dk).