Offentliggjort d. 12. juli 2014

Modernisering af lejeloven ©

Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen
www.v.dk

En række af Folketingets partier indgik den 11. juni 2014 et forlig om "forenkling og modernisering" af lejelovgivningen. Forliget skal udmøntes i en ny lovgivning på området, og lovforslag herom forventes at blive fremsat i Folketinget til oktober d.å. De aftalte ændringer vil altså tidligst blive udmøntet i den nødvendige lovgivning i slutningen af 2014. I det følgende omtales indholdet af forliget.

Lovgivningen om boligudlejning er et af de mere vanskeligt tilgængelige områder i juraen. Det gælder ikke blot for de mange tusind mennesker, der som lejere eller udlejere berøres direkte af loven, men også for parternes rådgivere. Mange års lovændringer har ikke fremmet overskueligheden, og det gør ikke sagen bedre, at lejersiden typisk omfatter forbrugere med de heraf flydende hensyn, og at udlejersiden dækker over et meget bredt spektrum fra den professionelle udlejer med talrige lejemål og følgelig bred erfaring i lejeretlige forhold til udlejere, der blot udlejer en enkelt bolig. Oveni kommer, at der lovændringerne til trods fortsat henstår, hvad både udlejere og lejere har anset som væsentlige problemer.

Med forliget af 11. juni 2014 om forenkling og modernisering af lejelovgivningen er det tanken at løse nogle af de problemer, der har været påpeget ved lejelovgivningen, bl.a. gennem lempelse af lejerens forpligtelser ved fraflytning og lempelse af nogle af de administrative byrder for udlejerne. Herudover har det været tanken at tage særlige hensyn til udlejere, der blot udlejer en enkelt bolig.

Det fremhæves, at nærværende fremstilling omtaler indholdet af dette forlig, samt at den endelige lov kan blive ændret i forhold til det nu foreliggende forlig.

Offentliggjort d. 12. juli 2014

Istandsættelse ved fraflytning

Et væsentligt punkt i forliget af 11/6 2014 drejer sig om den istandsættelse, der efter de gældende regler skal foretages ved en lejers fraflytning.

Efter forliget er det for det første tanken at indføre et obligatorisk **"ind- og fraflytnings-syn"** samt udarbejdelse af en skriftlig **"ind- og fraflytningsrapport".** Lejeren skal indkaldes til såvel indflytnings- som fraflytningssynet.

Det er tanken, at overholdelse af denne procedure, dvs. indkaldelse af lejeren til syn, afholdelse af syn, samt udarbejdelse af en ind- og fraflytningsrapport, skal være en *betingelse* for, at lejeren kan afkræves betaling for istandsættelse ved fraflytning. Der er herunder udlejer, der skal dokumentere, at lejeren er indkaldt til syn og har fået udleveret synsrapporten. Udlejeren skal – som hidtil – fremsætte krav om istandsættelse inden 2 uger efter lejerens fraflytning.

Formålet med etablering af denne nye procedure er at mindske antallet af konflikter mellem lejer og udlejer om flytteopgørelsen.

Kravet om ind- og fraflytningssyn og -rapport skal efter forligsaftalen ikke omfatte udlejere, der kun udlejer én bolig, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig.

Som et yderligere led i forliget af 11. juni 2014 er det hensigten at **afskaffe** muligheden for, at parterne kan aftale **nyistandsættelse** ved fraflytning. Hvis parterne har aftalt, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren, har parterne i stedet mulighed for at aftale, at der skal foretages en "**normalistandsættelse**". En normalistandsættelse for lejerens regning omfatter efter forliget af 11. juni 2014 *"nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af "træ og jern", samt mellemslibning og lakering af gulve"*.

Ophævelse af muligheden for at aftale nyistandsættelse i en lejekontrakt er begrundet i det synspunkt, at lejerens bekostning af en nyistandsættelse må anses som en uhensigtsmæssig anvendelse af lejeren og samfundets ressourcer, hvis lejemålet fremstår i velvedligeholdt stand.

Offentliggjort d. 12. juli 2014

Ændrede vedligeholdelsesregler

Forligsaftalen af 11. juni 2014 indeholder endvidere en række ændringer af de gældende regler om vedligeholdelse af store ejendomme.

De aftalte ændringer tager afsæt i, at lejere har et ubetinget krav på vedligeholdelse.

Med dette afsæt har forligspartierne for ejendomme med omkostningsbestemt leje aftalt at ophæve kravet til udlejere om at aflægge et vedligeholdelsesregnskab og oplyse om indestående på vedligeholdelseskonti som gyldighedsbetingelse ved varsling af lejeforhøjelser.

For disse ejendomme er det tanken at etablere en ordning med rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner. Udarbejdelse af en sådan skriftlig vedligeholdelsesplan skal være en betingelse for, at udlejer kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. Formålet med denne ordning er at forbedre overblikket over vedligeholdelsesbehovet i den enkelte ejendom.

Kravet om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner skal efter forligsaftalen ikke omfatte:

- Udlejere af småhuse med op til 6 boliger,
- Udlejere, der kun udlejer én bolig, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig, eller
- Ejere af udlejede ejerlejligheder, hvis de ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen.
- Andelshavere, der udlejer én eller flere lejligheder i samme andelsboligforening, uden at have bestemmende indflydelse i andelsboligforeningen.

For uregulerede ejendomme er det tanken at ophæve ordningen med binding i Grundejernes Investeringsfond af hensættelser til forbedringer.

Offentliggjort d. 12. juli 2014

Omkostningsbestemte lejeforhøjelser

Med afsæt i det synspunkt, at der er behov for en forenkling og modernisering af reglerne for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser samt behov for at styrke samarbejdet mellem beboerrepræsentationen og udlejer, er forligspartierne enige om,

- Dels at begrænse udlejerens administrative forpligtelser i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt husleje, og
- Dels at indføre en pligt til for-høring af beboerrepræsentanter ved huslejeregulering.

Beboerrepræsentation

I den gældende lejelovgivning er beboerrepræsentationen tillagt en række rettigheder. I nogle tilfælde er der ikke knyttet sanktioner til en overtrædelse af disse rettigheder. Som en del af aftalen er forligspartierne blevet enige om at sanere reglerne om beboerrepræsentation, *dels* ved at fjerne visse rettigheder, hvortil der ikke er knyttet sanktioner ved overtrædelse, og *dels* ved at styrke efterlevelsen af regler, der fastsætter relevante og hensigtsmæssige kompetencer for beboerrepræsentationen.

Skærpede dusørregler

I lejeloven er fastsat et forbud (”dusørreglen”) mod, at en udlejer kræver andre ydelser af lejeren, end hvad der lovligt kan fastsættes i lejeaftalen. Ved forliget af 11. juni 2014 er det aftalt at skærpe sanktionen ved overtrædelse af disse regler. Forligspartierne er således blevet enige om at stramme reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, således at udlejeren fremover kan frakendes retten til at administrere, hvis han idømmes bøde- eller fængselsstraf efter dusørreglen, og samtidig ikke har efterlevet én eller flere endelige huslejenævnskendelser inden for en periode på 2 år.

Forhåndsgodkendelse af lejefastsættelsen

Der blev sidste år vedtaget særlige regler, der giver en udlejer af en enkelt bolig mulighed for at indhente en forhåndsgodkendelse af den husleje, som udlejeren påtænker at opkræve af en lejer.

Offentliggjort d. 12. juli 2014

Gebyret for indhentelse af huslejenævnets forhåndsgodkendelse af huslejen blev ved indførelsen af denne ordning fastsat til 3.500 kr. Det er imidlertid partiernes opfattelse, at mange enkeltudlejere finder dette gebyr for højt, og at dette begrænser ordningens anvendelse. Forligspartierne er derfor blevet enige om at reducere gebyret til 500 kr.

Reglen vil ikke mindst kunne komme de mange forældrekøbere til gavn, hvor forældrene kun udlejer denne ene bolig, og hvor det af skattemæssige hensyn er vigtigt, at huslejen er fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Trappeleje og nettoprisindeksregulering

Forligspartierne er endvidere blevet enige om at give udlejere, der opkræver omkostningsbestemt husleje, mulighed for at beslutte, at lejen i en periode på 2 år årligt skal reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

I ejendomme, der ikke er omfattet af omkostningsbestemt leje, skal udlejer og lejer kunne aftale, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Samtidig ophæves muligheden for at aftale en trappeleje, dvs. regulere lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Opsigelse med henblik på eget brug

Der har i praksis foreligget en række eksempler på, at udlejere har måttet opgive selv at gøre brug af en bolig, som har været udlejet i en kortere eller længere periode, og hvor udlejeren ikke efterfølgende har kunnet opsige lejeren, herunder heller ikke med et varsel på 1 år.

I nogle tilfælde er oveni denne problemstilling set den ulykkelige situation, at udlejningen samtidig har været underskudsgivende for udlejer som følge af lejefastsættelsesreglerne.

Offentliggjort d. 12. juli 2014

Med henblik på at skabe større sikkerhed for sådanne enkeltudlejere er forligspartierne blevet enige om at ændre opsigelsesreglerne, således at udlejere af en ejer- eller andelsbolig får ret til at opsige lejeren med 1 års varsel, når ejeren eller andelshaveren selv ønsker at benytte boligen.

Sommerhuse og lejeloven

Det forekommer formentlig overraskende for en del sommerhusudlejere, at også sådanne – kortvarige - lejeforhold på nuværende tidspunkt er omfattet af den almindelige lejelovgivning.

Forligspartierne er imidlertid enige om, at lejeforhold om sommerhuse og andre fritidshuse mv., der udlejes til fritidsformål, fremover ikke skal være omfattet af lejelovgivningen, herunder reglerne om lejeregulering.

Lovteknisk forenkling

Forligsaftalen indeholder endelig en køreplan for gennemførelse af en forenklet udformning af de lejeretlige regler, der i dag er fastsat i flere forskellige lovkomplekser.

Der er næppe nogen tvivl om, at en sådan regelforenkling vil være en stor gevinst, ikke mindst for de ikke-professionelle udlejere, men ganske givet også for sagkyndige brugere.

Det er herudover tanken at foretage en evaluering af lovændringerne efter en 2 års periode med henblik på at belyse, om ændringerne har haft den ønskede virkning.

Forligsaftale og lovgivning

Som nævnt indledningsvist er de ovenomtalte påtænkte ændringer af lejelovgivningen foreløbig kun nedfældet i forligspartiernes aftale af 11. juni 2014. Den lovgivning, hvor de aftalte ændringer skal føres ud i livet, er således endnu kun på tegnebrættet.

——— o ———