

Så kom den nye lejelov - stakkels udlejer

Pr. 1. juli 2015 trådte den nye lejelov i kraft.

Her er et kort overblik over nogle af de større ændringer i lejeloven:

- Der indføres pr. 1. juli 2015 en ny Typeformular A9. Det betyder, at man ikke længere må benytte Typeformular A8.
- Fra 1. juli 2015 kan man ikke længere aftale trappeleje. Igangværende trappelejeklausuler fortsætter til de udløber, hvorefter de ikke kan forlænges. Med den nye lejelov har man fremover lov til at regulere lejen (forhøje) i henhold til nettoprisindekset. Aftale herom skal tilføjes i lejekontraktens § 11.
- Det bliver obligatorisk at foretage ind- og udflytningssyn. Udlejer og lejer skal foretage et fællessyn af lejemålet, både i forbindelse med ind- og udflytning. Lejemålet skal gennemgås rum for rum også udvendigt (hvis det lejede er et hus). Advokatfirmaet Drachmann anbefaler, at udlejer altid, både ved ind- og udflytning, foretager en detaljeret fotografering af lejemålet. Udlejer skal udarbejde ind- og udflytningsrapport, ligesom udlejer skal indkalde lejer skriftligt til synene. Ellers mister udlejer sin ret til at rejse krav om betaling for lejers misligholdelse (mangler) i lejemålet.
- Begrebet "nyistandsat" forsvinder, og i lejekontrakter som indgås pr. 1. juli 2015, kan man ikke længere kræve, at lejemålet ved fraflytning skal afleveres nyistandsat (gælder ikke for lejeaftaler indgået før 30. juni 2015). Fra 1. juli 2015 kan man som udlejer alene kræve, at lejemålet skal "normalindstandsættes". Hermed menes alene nødvendig maling, hvidtning, tapetsering samt mellemslibning og lakering af gulve. Det vil bero på en konkret vurdering i det enkelte lejemål, hvad der skal foretages af normalindstandsættelse.
- Hvis du har udlejet din ejerlejlighed eller dit hus, og gerne selv vil benytte dette, indføres med den nye lejelov en ret til at kunne opsig lejeren med et varsel på 12 måneder. Før skulle lejeren også opsiges med et varsel på 12 måneder, men lejeren kunne fremsætte indsigelser mod opsigelsen, og derefter skulle boligretten tage stilling til, om opsigelsen var rimelig eller ej. Med den nye lejelov slipper udlejer

altså for en retlig prøvelse af, om opsigelsen er rimelig eller ej.

- Fra 1. juli 2015 er udlejning af sommerhuse ikke længere omfattet af lejeloven.
- Fremover skal udlejere betale et gebyr på kr. 2.080, hvis en sag tabes i Huslejenævnet. Det kræver dog, at lejeren får fuldt medhold i sin klage. Klagegebyret for at få en sag behandlet i Huslejenævnet forhøjes til kr. 300, men prisen for at få Huslejenævnet til at fastsætte lejens størrelse, sættes ned til kr. 500.

Advokat Morten Ammentorp inviterer alle udlejere til Gå-Hjem-Møde om den nye lejelov på Nykøbing F. Teater, torsdag, den 10. september 2015, kl. 16.30 til kl. ca. 18.00. For tilmelding og yderligere om Gå-Hjem-Mødet, se www.drachmann.com.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Morten Ammentorp
ma@drachmann.com