

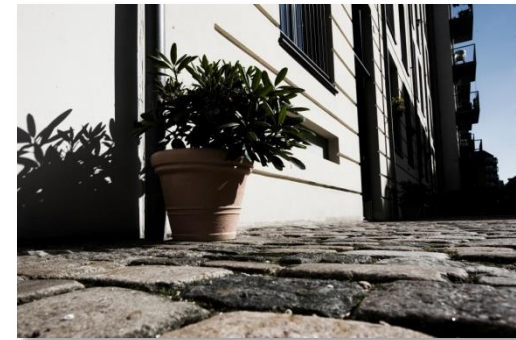


Djurslands Udlejerforening
20. maj 2015
Ændringer i lejelovgivningen



Lov nr. 310 af 30. marts 2015

- Obligatoriske ind- og fraflytningssyn
- Vedligeholdelse i lejeperioden
- Istandsættelse ved fraflytning
- Obligatoriske vedligeholdelsesplaner
- Omkostningsbestemt leje
 - Nettoprisindeksering
 - Nye varslingsregler
- Trappeleje erstattes af nettoprisindeksering
- Nye formkrav ved forbedringer
- Nye gebyrregler m.v. ved nævnsbehandling
- Ændringer i forbrugsregnskaber
- Opsigelse af ejerbolig
- Sommerhuse ud af loven
- Sammenskrivninger af lovene





Indflytningssyn og -rapport

LL § 9, stk. 2-3:

- **Udlejere** af mere end én beboelseslejlighed **skal obligatorisk afholde syn i forbindelse med indflytningen** og udarbejde en indflytningsrapport
- **L skal indkaldes** til synet med passende varsel. Skriftlighed ikke en betingelse, men skal kunne dokumenteres – også evt. ændret aftale
- I praksis bør synet afholdes senest samtidig med udlevering af nøgler, dvs. ingen fleksibel tidlig udlevering af nøgler til L
- **Indflytningsrapporten skal udleveres på papir** til L ved synet eller – hvis L ikke er til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen – sendes til L senest 2 uger efter synet. Rapporten skal foreligge ved fraflytning
- **U mister sit istandsættelseskrav**, hvis reglerne ikke iagttages, dog ikke krav som følge af misligholdelse



Vedligeholdelse, hovedregel

LL § 19, stk. 1-2:

- Stk. 1: ”**Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige**, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.”
- Stk. 2: ”**Vedligeholdelse**, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse som følge af forringelse ved slid og ælde, **skal foretages så ofte, det er påkrævet** under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 22.”



Indvendig vedligeholdelse

Mulighed 1: Udlejeren har den indvendige vedligeholdelse

- LL § 21, stk. 1: Udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse **anses for opfyldt**, når han (opkræver og) hensætter beløb på konto for indvendig vedligeholdelse jf. LL § 22
- LL § 21, stk. 1 og 2: Også for **bandede lejemål** skal der nu oprettes konto for indvendig vedligeholdelse. For bandede lejemål i hver sin bygning kan der kun oprettes konto for indvendig vedligeholdelse vedrørende boligdelen



Indvendig vedligeholdelse

Mulighed 2: Lejer overtager den indvendige vedligeholdelse

- LL § 22, stk. 2: **Pligten til hensættelse bortfalder**
- LL § 24, stk. 2: I OMK-ejendomme (stor-ejendomme, men ikke 80/20, småhuse og markedsleje-ejendomme) kan § 19, stk. 1 for så vidt angår udvendig vedligeholdelse kun fraviges til skade for L med hensyn til vedligeholdelse af en have, som indgår i lejemålet
- L kan ikke mere overtage en del af den udvendige vedligeholdelse
- Ved genudlejning kan/skal bortfaldet af L's udvidede forpligtelse modsvares af en højere leje, idet "lav takst" på § 18-hensættelser bortfalder
- Men: trappevask må være **renholdelse**, ikke vedligeholdelse?



Indvendig vedligeholdelse

- LL § 21, stk. 2: Indvendig vedligeholdelse defineres nu i loven: hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve
- LL § 19, stk. 2: Vedligeholdelse skal foretages **så ofte, det er påkrævet**. Iflg. MBBL vil der **normalt** være behov for nymaling hvert 3.-4. år
- LL § 23: Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse, når det er **nødvendigt**
- Begge regler gælder omvendt for L's pligt og U's ret, når L har overtaget den indvendige vedligeholdelse



Istandsættelse ved fraflytning

LL § 24

- Stk. 1, 2. pkt.: ”... Det kan ikke aftales, at lejer ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt.”
- Stadig almindeligt culpa-ansvar for skade/misligholdelse
- Ændringerne indebærer, at der **ikke længere kan aftales vilkår om ubetinget nyistandsættelse ved fraflytning.**
- Men har L overtaget et nyistandsat lejemål, **kan U alt andet lige forlange, at lejemålet afleveres i samme stand som ved overtagelsen.** Vurderes konkret og vil i praksis **ofte** betyde ”nymålet” – om end ikke nyistandsat! Forskellen er ”ikke-påkrævet istandsættelse”, som hidtil mest er foretaget for at fastholde nyistandsættelse



Fraflytningssyn og -rapport

LL § 98, stk. 2-5

- **Udlejere** af mere end én beboelseslejlighed **skal obligatorisk afholde syn i forbindelse med fraflytningen** og udarbejde en fraflytningsrapport
- **Frist: 2 uger** efter, at U er blevet bekendt med L's fraflytning
- **L skal indkaldes skriftligt** med 1 uges varsel – ved opsigelse eller ophævelse kan parterne aftale kortere varsel (U's bevisbyrde)
- **Fraflytningsrapporten skal udleveres på papir** til L ved synet eller – hvis L ikke er til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen – sendes til L senest 14 dage efter synet
- **Aftalte forlængelser af 2-ugers fristen bortfalder** (formentlig)
- Overtrædes reglerne, **mister U sit evt. krav** på istandsættelse



Obligatoriske vedligeholdelsesplaner

BRL § 18 a

- I alle stor-ejendomme skal U hvert år inden 1. juli **udarbejde en 10-årig plan** for større vedligeholdelsesarbejder
- Gælder ikke ejerlejligheder uden bestemmende indflydelse i EF
- Udkast til bekendtgørelse: Planen skal omfatte
 - Arbejder, planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt § 5, stk. 2-moderniseringer
 - Tidspunkt for forventet udførelse
 - Anslået udgift
- I ejendomme med beboerrepræsentation skal planen udarbejdes og revideres i samarbejde med beboerrepræsentanterne



Obligatoriske vedligeholdelsesplaner

BRL § 18 a

- Planen oplyses til lejerne efter anmodning
- Indbringer "lejerne" en sag om manglende overholdelse af reglerne for huslejenævnet, kan U ikke **opkræve** afsætningsbeløb i medfør af §§ 18 og 18b – fra sagen indbringes for nævnet til planen foreligger
- U har ikke pligt til at følge planen



Omkostningsbestemt leje (OMK) nu

BRL § 8-9

- **Driftsudgifter**, dvs. skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring
- **Vedligeholdelseshensættelser** iflg. LL § 22, BRL § 18, BRL § 18b
- **Kapitalafkast** iflg. § 9, stk. 1-6 samt stk. 7, 1/3 af henlæggelser til fornyelse
- **Forbedringstillæg** i medfør af LL § 58 eller BRL § 5, stk. 2

BRL § 7

- Lejen kan reguleres, hvis den gældende leje for beboelseslejlighederne ikke kan dække disses andel af driftsudgifter, hensættelser, kapitalafkast og forbedringstillæg



NPI-regulering i stedet for varsling af OMK

BRL § 9a

- I stedet for OMK-regulering efter § 7 kan U beslutte, at lejen i perioder på 2 år ad gangen **reguleres én gang årligt efter NPI** (nettoprisindekset)
- Perioden behøver ikke at følge kalenderåret, men tidligst 1 år efter sidste OMK
- Regulering kan kun ske for de nødvendige *driftsudgifter*, jf. BRL § 8, dog undtaget skatter og afgifter, dvs. *renholdelse, administration og forsikring*
- **Samtidig kan/bør U varsle** stigninger i afkast, skatter og afgifter og hensættelser til ud- og indvendig vedligeholdelse
- Reguleringen skal gælde **alle lejemål omfattet af BRL § 5**, undtagen lejemål med trappeleje eller NPI-aftale efter BRL § 15a eller LL § 53, stk. 2
- Senest inden 2 års periodens udløb skal U igen varsle som efter § 7. **Hvis lejen overstiger beregningen skal lejen nedsættes fremefter**
- Der kan først kræves lejeforhøjelse efter § 7, når 2-års perioden er udløbet



NPI af omkostninger

Formkrav:

- **Skriftlig meddelelse** om, at U har besluttet NPI, er bindende i 2 år
- Meddelelsen afgives **senest samtidig med første varslings af NPI**
- Varslingen skal
 - være skriftlig
 - angive forhøjelsens størrelse og beregning
 - træde i kraft med 3 måneders frist til den 1. i en måned
- L kan **ikke gøre indsigelse**, som forpligter U til at indbringe varslingen
- Men L kan (som altid) klage over lejen, BRL § 15, stk. 1
- Beboerrepræsentation kan klage over beregning og varslings, BRL § 15, stk. 3
- **Lejekontrakter**, der indgås, efter at NPI-regulering er meddelt, skal oplyse, at lejen NPI-reguleres, og hvornår perioden udløber, LL § 4, stk. 8
- **Reglerne forventes ikke at få nævneværdig udbredelse**



Nye varslingsregler OMK mv.

Varsling af OMK jf. § 7

BRL §§ 12 og 13 nu:

- Varslingen skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning

BRL §§ 12 og 13 fremover – en fuld ”spise-op-beregning”:

- Varslingen skal indeholde ”oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter **og -indtægter**, om lejeforhøjelsens størrelse, dens beregning og **om den fremtidige lejes størrelse**”
- Krav om vedligeholdelsesregnskab ophæves



Nye varslingsregler OMK mv.

BRL § 13 (ejendomme med beboerrepræsentation)

- U skal ikke længere indkalde til budgetmøde
- Beboerrepræsentationen skal have modtaget varslingen senest 7 dage før varsling over for lejerne
- ”Varslingen skal indeholde kopi af varslingskrivelsen, oplysning om det gældende budget og om det nye budget samt fornøden redegørelse for budgetposterne”
- Sanktion: Varslingen over for lejerne bliver ugyldig
- Beboerrepræsentationen har stadig 3+3 uger til yderligere oplysninger
- Krav om vedligeholdelsesregnskab ophæves



Regulering af leje, fastholdelse af lejens værdi

Alle lejemål undtagen (måske) § 5, stk. 1-lejemål:

- **Trappelejeklausuler er ikke tilladt** i lejekontrakter, der indgås efter 1. juli 2015
- Eksisterende aftaler om trappeleje videreføres til udløb eller ophør
- Der kan **aftales NPI-regulering**, bør formuleres i kombination med skatter & afgifter og forbedringsforhøjelser
- Reguleringen gennemføres herefter alene ved U's skriftlige meddelelse herom



Vedligeholdelses- og forbedringskonti

Vedligeholdelsesregnskaber

- BRL § 20, stk. 1 og 2 ophæves: U skal ikke længere udarbejde og udlevere vedligeholdelsesregnskaber til L
- BRL § 22 a, stk. 3 indsættes: U får pligt til at udarbejde årsregnskab for vedligeholdelseskontiene og indsende det til GI

Konto for forbedringer

- LL Kap. X A ophæves – og der skal således ikke længere hensættes
- Indestående skal forbruges, inden der kan varsles forbedringer
- Ved negativ saldo indbetales fortsat, ved ophør nedsættes lejen



Formkrav ved forbedringer ejendomme med beboerrepræsentation

LL § 65, stk. 3

- **Inden iværksættelse** skal beboerrepræsentationen indkaldes til møde, når U ønsker at iværksætte forbedringsarbejder, der medfører lejeforhøjelse på mere end 60 kr. pr. m² inkl. forbedringsforhøjelser de seneste 3 år,
- Mødet skal indkaldes skriftligt og med rimeligt varsel – og skal være afholdt inden varsling af iværksættelse, dog senest 2 uger før varsling af forbedringsforhøjelse
- Skriftligt materiale skal udsendes forud for mødet
- **Sanktion: Der kan ikke opkræves lejeforhøjelse**



Nævnbehandlings

Huslejenævnenes nye kompetencer:

- Istandsættelsesudgifters størrelse, LL §106, nr. 4
- Uenighed om køling og el, LL § 106, stk.7
- Hvis U modsætter sig installation af målere, LL § 106, nr. 7
- Oprindelige mangler, LL § 106, nr. 11
- Påbud/nedsættelse af lejen i uregulerede lejemål, LL § 19, stk. 3
- NPI-regulering efter BRL § 9a
- Uenighed om vedligeholdelsesplaner m.v., BRL § 22



Nævnbehandlingen

Andre ændringer

- Reglerne om forhåndsgodkendelse samles i LL § 59 a
- Gebyr for indbringelse forhøjes fra 100 kr. til 300 kr. pr. sag
- Gebyr for forhåndsgodkendelse af leje i ejerboliger reduceres fra 3.500 kr. til 500 kr.
- **U skal betale et gebyr på 2.080 kr., hvis L får fuldt medhold**



Forbrugsregnskaber

Bestemmelserne i

- Kap. 7 Varmebetaling mv.
- Kap. 7 A Fællesantenne og internet mv.
- Kap. 7 B Udgifter til vand mv.
- Kap. 7 C Udgifter til køling mv.

samles i et nyt

- Kap. 7 Betaling for temperaturregulering, vand og el.
- Der skal fortsat udarbejdes særskilte regnskaber
- **Udgiften til energimærkning fordeles ligeligt over gyldighedsperioden**
- U får krav på en passende rente af sit resterende udlæg



Forbrugsregnskaber

Præciseringer og ændringer:

- Ministeren får bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om udgifter iht. energispareloven
- **Aconto-bidrag kan ikke forhøjes udover den relative andel af det samlede beløb**
- Fristen for aflæggelse af vandregnskab forlænges til 4 måneder
- Efterbetaling for vand, der overstiger 3 måneders leje, kan fordeles over 3 måneder
- **Fejlagtig udgiftsfordeling skal berigtiges inden udløbet af fristen for det ordinære regnskab**
- Bestemmelser, der ikke er helt ufravigelige, kan ikke fraviges til skade for lejeren



Sammenskrivninger

Regler, som hidtil har været i både LL og BRL

- Forhåndsgodkendelse fremover i LL § 59 a
- Fri lejefastsættelse (markedsleje) fremover i LL 53, stk. 3-6, hvortil der henvises i BRL § 15 a
- Nævnskompetence om vedligeholdelsespligt fremover i LL § 106
- Depositum og forudbetalt husleje fremover i LL § 34



Ikrafttræden

Hovedregel: Loven træder i kraft 1. juli 2015

Det betyder, at

- forbud mod trappeleje og ret til NPI gælder for *aftaler* indgået efter 30. juni 2015
- nye regler om vedligeholdelse gælder for *aftaler*, indgået efter 30. juni 2015
- obligatorisk indflytningssyn gælder for *indflytninger*, der sker efter 30. juni 2015
- nye regler om varsling af OMK gælder for *varslinger*, der afgives efter 30. juni 2015
- nye regler om forbrugsregnskaber gælder for *forbrugsperioder*, der begynder efter 30. juni 2015
- nye regler om opsigelse ejerboliger gælder for *aftaler* indgået efter 30. juni 2015

men

- nye formkrav ved forbedringer gælder først ved varsling af *iværksættelse* efter 31. december 2015



Vi venter på

følgende materiale:

- bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner
- vejledning om indflytningssyn med forslag til indflytnings- og udflytningsrapport
- nye lejekontrakt A9

- Foreligger til dels i udkast til høring
- Forventes at foreligge i endelig form inden ikrafttræden 1. juli 2015



Afslutning – spørgsmål

Kontakt:

CEJ Aarhus A/S

Salgs- og kundechef, advokat

Michael Sommer

mso@cej.dk

20 47 62 43

