

Notat om lejeforhold i Danmark

Dette notat er udarbejdet som en hjælp til ANSA's medlemmer, når de påtænker at indgå en lejeaftale i Danmark.

En indgåelse af et lejeforhold er en sag, der skal tages alvorlig af både lejer og udlejer. Dels er lejelovgivningen meget kringlet og inkluderer en række regler, der kun gælder i visse situationer, og dels indebærer et lejeforhold typisk nogle tunge økonomiske byrder for begge parter. Der er derfor mange ting, som man skal være opmærksom på, når man skriver under på en lejekontrakt.

Den danske lejelovgivning indeholder 1) regler, som en udlejer ikke kan ændre til skade for en lejer ved at skrive noget andet i lejekontrakten, dvs. *ufravigelige* regler, og 2) regler, som kun gælder, hvis der ikke på tydelig vis står noget andet i lejekontrakten, dvs. regler der *kan* fraviges.

I det følgende gennemgås en række punkter, som man som lejer skal være særlig bevidst om, men overordnet set gælder det, at man – som altid – skal bruge sin sunde fornuft og ikke indgå aftaler man ikke er tryk ved.

Kontrakt

Det er ikke et krav, at der rent faktisk indgås en skriftlig kontrakt mellem udlejer og lejer, men hvis én af parterne ønsker det, skal den laves. Det anbefales i langt de fleste tilfælde. De fleste udlejere vælger i den forbindelse at anvende en standardlejekontrakt, som er blevet autoriseret af By- og Boligministeriet (kan findes på www.mbbi.dk/publikationer/lejekontrakt-til-privat-udlejning). Denne kontrakt er god at anvende, da den sørger for, at der tages stilling til alle relevante forhold, ligesom alle fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler fremhæves – det er derfor også det, der fremhæves, man som lejer skal være mest opmærksom på.

Det bør i første omgang sikres, at udlejeren er den samme som den, der rent faktisk ejer lejligheden. Lejlighedens ejer kan tjekkes på www.ois.dk ved hjælp af ejendommens adresse og kommune.

Som lejer skal man i særdeleshed læse standardkontraktens § 11. Dette afsnit indeholder de særregler, der gælder for lejemålet. Det er derfor i dette afsnit udlejeren kan inkludere mere byrdefulde vilkår, og det er her, der kan henvises til ejendommens husorden m.v.

Betalinger til udlejer

Den "rene" leje

Lejen betales normalvis månedligt forud til hver den 1. måned. Det er lejers ansvar at sørge for, at betalingen sker hver måned.

Reglerne for lejefastsættelsen er meget komplicerede og afhænger af en lang række konkrete faktorer som eksempelvis i hvilken kommune lejligheden ligger, hvornår bygningen blev opført og hvor mange lejemål, der er i ejendommen. Det er derfor ikke muligt på forhånd at sige noget om, hvilken størrelse lejen skal have. Lejen kan efterfølgende indbringes for huslejenævnet, der kan tage stilling til lejens størrelse.

Det er normalt, at der aftales en årlig stigning i huslejen. Den mest anvendte model er, at lejen reguleres én gang om året svarende til stigningen i nettoprisindekset.

Depositum og forudbetalt husleje

I forbindelse med indgåelse af lejekontrakten har udlejeren mulighed for at opkræve betaling af både depositum og forudbetalt husleje. Forskellen mellem de to typer er, at depositum kun må bruges til sikkerhed for lejerens forpligtelse ved fraflytningen – dvs. eksempelvis til brug for eventuel renovering af lejligheden ved fraflytning eller til betaling af lejerestancer. Forudbetalt husleje i denne sammenhæng er en slags indskud, som lejeren kan "bo op" i opsigelsesperioden (der normalt er på 3 måneder) – der skal derfor ikke betales normal husleje i opsigelsesperioden.

For begge betalinger gælder det, at beløbet maksimalt må svare til tre måneders husleje. Hvis huslejen i lejeperioden sættes op, skal beløbene suppleres op, så de svarer til 3 måneder af den nye husleje. I et lejemål med en leje på 5.000 kr. kan udlejeren derfor maksimalt kræve indbetaling af 15.000 kr. depositum og 15.000 kr. forudbetalt husleje.

Det er vigtigt ikke at indbetale nogen form for forudbetalt leje eller depositum, før lejekontrakten er underskrevet af både lejer og udlejer. Det er ligeledes vigtigt at sikre sig kvittering for indbetalingen.

Betaling for forbrug

Udover huslejen skal der normalt betales for lejerens forbrug af el, vand og varme. Hvordan det praktisk sker, afhænger af situationen. Typisk betales der et fast a'cont-beløb hver måned, hvorefter der årligt laves et varmeregnskab på baggrund af individuelle målere i lejligheden.

Indsigelse mod lejeforhøjelser, varmebetaling o.l.

Hvis man har indsigelser mod udlejerens opgørelse over el-, vand- eller varmeforbrug eller mod en huslejestigning, skal indsigelsen fremsættes skriftligt overfor udlejeren senest 6 uger efter kravet er kommet frem til lejeren.

Fejl og mangler ved indflytning – gør skriftligt opmærksom inden 14 dage

Udlejeren skal stille lejemålet til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt og i hele lejeperioden. Lejemålet skal være rengjort, ruderne (ikke vinduesrammer, der dog ikke må være ved at falde fra hinanden) skal være hele og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med nøgler.

Afholdes der et syn (visning) i forbindelse med indflytning, skal en eventuel beboerrepræsentation være inviteret til at deltage. Det kan være en fordel for lejeren, da beboerrepræsentationen kender forholdene i ejendommen og kan fortælle, hvad man særligt skal være opmærksom på. Udarbejdes der en indflytningsrapport, skal såvel lejeren som ejendommens beboerrepræsentation have en kopi af denne.

Indflytningsrapporten skal ikke underskrives, hvis indholdet ikke kan godkendes eller den ikke svarer til, hvad der eventuelt fremgår af lejekontrakten om lejemålets stand ved indflytningen. Man kan nøjes med blot at kvittere for modtagelsen.

Er lejemålet i dårlig stand eller ikke i den stand lejekontrakten foreskriver, er det vigtigt, at udlejer bliver gjort skriftligt opmærksom på det senest 14 dage efter lejemålets indgåelse eller 14 dage efter nøgleanvendelse. Dette gælder også fejl og mangler, der ikke ønskes udbedret. Ellers er der risiko for, at man kan komme til at betale for udbedringen, den dag lejemålet fraflyttes.

Send listen med fejl og mangler til udlejer – gerne via posthuset med afleveringskvittering (posthuset kan vejlede dig i, hvordan dette gøres). Så har du senere dokumentation for, at du har fremsendt brev indenfor 14 dages fristen. Gem selv en kopi af listen. Tag gerne billeder med datostempel af lejligheden før indflytning.

Som eksempel på, hvad det er vigtigt at nævne i den skriftlige rapport, kan nævnes, at hvis det fremgår af lejekontrakten, at lejligheden er nyistandsat, og dette ikke er til-

fældet. Er gulvene ikke afhøvlede (slipt) ved indflytningen, så noter dette, ligesom du beskriver lofter, vægge og det øvrige træværks tilstand. Overtager du lejligheden uden at de indvendige døre er isat, så vær sikker på, at disse døre er til stede, fx. på loftet.

Har du ifølge lejekontrakten overtaget pligten til vedligeholdelse af køleskabe, komfurer, el-afbrydere, gas - og vandhaner, cisterner, vaskekummer m.v., så skal du sikre dig, at de er i god og brugbar stand.

Opsigelse og ophævelse

Udlejer

Som lejer i et normalt lejeforhold uden tidsbegrænsning er lejer godt beskyttet mod udlejers opsigelse af lejeforholdet. Opsigelse kan kun ske, hvis udlejeren personligt ønsker at bebo lejemålet eller hvis lejeren ikke overholder god skik og orden eller lejlighedens husorden.

Udlejeren kan under særlige omstændigheder hæve aftalen med øjeblikkelig virkning. Det kan eksempelvis være i tilfælde af manglende betaling af husleje, varme e.l., hvis lejeren misligholder lejemålet eller hvis lejeren har overladt lejemålet til andre. Hvis lejeren ikke kan godkende en sådan ophævelse, skal der rettes henvendelse til udlejeren med det samme. I praksis afhænger fristen for en sådan indsigelse mod ophævelse af lejeaftalen af, hvilken frist udlejeren har sat for fraflytning.

Lejer

Når en lejer ønsker at opsig lejemålet, skal dette ske skriftligt overfor udlejeren. Normalt er opsigelsesvarslet 3 måneder.

Flytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejer bestræbe sig på at genudleje lejemålet hurtigst muligt og hvad udlejer indvinder eller burde have indvundet ved hurtig genudlejning skal fragå i kravet over for lejeren.

Fraflytning

Fremleje i forbindelse med studieophold

Som almindelig lejer har man i visse situationer mulighed for at fremleje sin lejlighed i op til 2 år, hvis man ikke selv anvender lejligheden grundet eksempelvis studieophold. Udlejeren kan dog modsætte sig dette under visse omstændigheder, hvis udlejnings-ejendommen omfatter færre end 13 lejligheder, hvis antallet af beboere i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller hvis udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at nægte det.

Fremlejeaftalen skal indgås skriftligt og udlejer skal have en kopi af aftalen.

Udlejers krav ved fraflytning

Når lejemålet fraflyttes skal det afleveres i samme stand, som det var ved indflytningen – det skal aldrig afleveres i bedre stand.

Hvis der afholdes flyttesyn i forbindelse med fraflytningen bør en eventuel beboerrepræsentation være til stede. En eventuel flytterapport bør kun underskrives, hvis der er enighed om de konstaterede mangler – ellers skal der kun kvitteres for modtagelse. Ligesom ved indflytningssynet kan det være en god ide at tage billeder af lejligheden, for på den måde senere at kunne dokumentere lejlighedens stand.

Husk at få kvittering for aflevering af nøgler.

Når lejemålet fraflyttes, skal lejeren meddele udlejer den nye adresse senest 8 dage før fraflytning.

Senest 14 dage efter fraflytning/aflevering af nøgler skal udlejer oplyse om, hvilke istandsættelsesarbejder, udlejer mener, lejeren hæfter for. Efter dette tidspunkt kan udlejer som udgangspunkt ikke kræve nogen betaling for istandsættelse af lejligheden.

Kontakt til advokat

Som medlem af ANSA tilbydes du af foreningen gratis juridisk rådgivning og hjælp, hvis du måtte møde problemer som lejer i forhold til udlejer.

Den juridiske hjælp består af et møde med advokat Anders Bendtsen, LIND Advokat-aktieselskab, Ved Vesterport 6, 2. sal, 1612 København V, en gennemgang af din sag, en vurdering af dine muligheder, samt en anbefaling til næste skridt. Hvis du ønsker at få juridisk hjælp ud over dette, skal det aftales direkte med advokat Anders Bendtsen, der er forpligtet til at give dig en fast pris, hvis du ønsker dette.

Hvis du ønsker at benytte dig af ANSAs tilbud om gratis juridisk rådgivning i forhold til spørgsmål om dit lejemål er fremgangsmåden følgende:

Du sender en mail til advokat Anders Bendtsen på anb@lindlaw.dk med en grundig beskrivelse af dit problem, en kopi af lejekontrakten og kopi af korrespondancen mellem dig og din udlejer.

Anders Bendtsen eller en af hans medarbejdere indkalder dig snarest herefter til et møde på kontoret, hvor sagen gennemgås og dine muligheder drøftes.

I umiddelbar forlængelse af mødet fremsendes en skriftlig anbefaling til næste skridt samt redegørelse over hvad I ellers måtte have aftalt på mødet.