



Privat lejeret for udlejere

Af Jacob Lichtenstein



Materiale



- Teksten: "Relevante områder af lejelovgivningen for småø-udlejere"
- Skema A – Lejefastsættelse i regulerede kommuner
- Skema B – Lejefastsættelse i uregulerede kommuner
- Dette powerpoint



Dagens emner

- Inden der besluttes at udleje
- Inden lejers indflytning
- Lejers indflytning
- Under lejeforholdet
- Ved fraflytning



Begreber

- ▶ Beboelseslejlighed: Enhver bolig hvor der er selvstændig adgang til køkken og afløb
 - ▶ Det modsatte er enkeltværelser, som ikke har selvstændig adgang til køkken og afløb, men deler det med andre, hvis det er tilgængeligt.
- ▶ Småhuse: Ejendomme som pr. 1. januar 1995 bestod af 6 eller færre beboelseslejligheder.
- ▶ Storbuse: Ejendomme som pr. 1. januar 1995 bestod af 7 eller flere beboelseslejligheder.



Inden der besluttet at udleje

- ▶ Hvilke boligtyper findes der, og kan de udlejes til helårsbeboelse?
- ▶ Hvilke metoder findes der for lejefastsættelse?
 - ▶ Forhåndsgodkendelse af lejen



Hvilke boligtyper findes der?

- 4 relevante boligtyper:

- Helårsboliger

- Helårsboliger er boliger, hvor der er en pligt til at de skal benyttes som helårsbolig. Dette kaldes en bopælspligt.

- Flexboliger

- Flexboliger er helårsboliger, men hvor kommunalbestyrelsen har dispenseret fra bopælspligten.

- Fritidsboliger

- Fritidsboliger er boliger, hvor der ikke er en pligt til at den benyttes som helårsbolig. Der er altså ikke en bopælspligt.

- Sommerhuse

- Sommerhuse er fritidsboliger, som er beliggende i et sommerhusområde.



Hvilke boligtyper kan udlejes til helårsbeboelse?

- ▶ Helårsbolig: Ja.
- ▶ Flexbolig: Ja, men...
 - ▶ Det kan medføre at flexbolig dispensationen bortfalder.
- ▶ Fritidsbolig: Ja
- ▶ Sommerhuse: Ja, hvis...
 - ▶ Kommunalbestyrelsen har givet dispensation til det.
 - ▶ Der er en udvidet dispensationsadgang på småøerne.

A dark blue arrow points to the right from the top left corner. Several thin, curved lines in shades of blue and grey originate from the left side and sweep across the slide.

Hvilke metoder findes der for lejefastsættelse?

- ▶ Der findes mange, men de mest relevante og de mest benyttede er:
 - ▶ Markedsleje
 - ▶ Det lejedes værdi
 - ▶ Omkostningsbestemt leje



Markedsleje

- ▶ Der er intet loft for hvad lejen må sættes til
 - ▶ Grænsen er derfor som udgangspunkt, hvad man få en lejer til at acceptere.
- ▶ Hvornår kan man benytte den?
 - ▶ Nyere ejendomme og boliger
 - ▶ Erhvervsjendomme der er omdannet til boliger



Det lejedes værdi

- Lejen skal fastsættes til 'Det lejedes værdi',

Findes ved at sammenligne med det lejeniveau, der er i tilsvarende boliger i området.

- Anvendes i alle boliger i uregulerede kommuner.

- Anvendes også for småhuse.

De skal dog sammenligne med boliger beliggende i storhuse.



Omkostningsbestemt leje

- ▶ Lejen fastsættes så den kan dække de nødvendige driftsudgifter og et afkast oveni.
- ▶ Finder anvendelse for storhus-boliger.
- ▶ Formentlig ikke så relevant for småø-udlejere.



Forhåndsgodkendelse af lejen

- Huslejencævnet kan godkende den leje man kan tage ved udlejning af en beboelseslejlighed.
- Gælder kun for ejere, som på tidspunktet ikke udlejer andre beboelseslejligheder.
- Det koster 520 kr. (2019-niveau) at få forhåndsgodkendt lejen.



Inden lejers indflytning

- ▶ Lejeaftalens indgåelse: Min anbefaling
- ▶ Hvorfor skriftlig?
- ▶ Hvorfor typeformularen?
- ▶ Sådan udfylder du typeformularen
- ▶ Andet



Lejeaftalens indgåelse: Min anbefaling

- ▶ Indgå aftalen skriftligt og brug den gældende typeformular.



Hvorfor skriftlig?

- ▶ Intet formkrav
 - ▶ Men enhver part kan på et ethvert tidspunkt kræve at den udfærdiges skriftligt.
- ▶ Medmindre andet fremgår udtrykkeligt, går man ud fra, at aftalen er indgået på lejelovgivningens almindelige vilkår.
- ▶ Det er altså rigtig svært at bevise, at man har aftalt særlige vilkår, hvis den ikke er skriftlig.

Hvorfor typeformularen?

- ▶ Der er 2 muligheder når man skal have en skriftlig aftale.
 - ▶ Bruge en blanket
 - ▶ Udfærdige en lejeaftale selv.
- ▶ Laver man en lejeaftale selv, men fremgår den 'standardiseret', anses det i lejelovgivningen som en uautoriseret blanket.
- ▶ Det er i lejeloven fastsat, at hvis man anvender blanketter som ikke er autoriserede, er særlige vilkår, som ikke er til lejers fordel ugyldige.
- ▶ Vil man derfor være sikker på, ikke at få sine særlige vilkår gjort ugyldige.

OBS. Det er ikke tilladt at redigere i eller fjerne indhold i typeformularen.



Sådan udfylder du typeformularen

- § 1-9
 - Følg typeformularens indhold og brug den medfølgende vejledning
- § 10
 - Generelle oplysninger
- § 11
 - Fravigelser og særlige vilkår
 - Fx
 - Markedsleje
 - Nettoprisindeksregulering af lejen
 - Tidsbegrænsning af lejeaftalen



Andet

- ▶ Det lejedes stand ved indflytning
 - ▶ Det lejede skal være i god og forsvarlig stand, ligesom det lejede skal være rengjort, ruderne skal være hele og det skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.
- ▶ Energimærkning
 - ▶ Der består en pligt for udlejere til at udlevere energimærkning til lejerens inden lejeaftale indgås.



Lejers indflytning

- ▶ Indflytningssyn
 - ▶ Indkaldelse
 - ▶ Gennemførelse
 - ▶ Indflytningsrapport
 - ▶ Konsekvenser
- ▶ Lejers mangelsindsigelser



Indflytningssyn

Det er en pligt for professionelle udlejere, at gennemføre indflytningssyn i forbindelse med indflytning i en beboelseslejlighed.

- Indkaldelse
 - Rimelig frist
- Gennemførelse
 - Skal gennemføres uanset om lejeren dukker op eller ej.
- Indflytningsrapport
 - Skal udleveres til lejeren
- Konsekvenser hvis ikke pligten overholdes.



Lejers mangelsindsigelser

- ▶ Lejer kan i de første 2 uger gøre mangler gældende over for udlejer.
 - ▶ Gør lejeren det, antages det, at manglerne var der ved lejeforholdets begyndelse.
 - ▶ Gør lejeren ikke det, antages det, at mangler der påberåbes senere ikke var til stede ved lejeforholdets begyndelse.

Under lejeforholdet

- Vedligeholdelse
 - Indvendig vedligeholdelse
 - Udvendig vedligeholdelse
- Udlejers adgang til det lejede
- Lejeforhøjelser efter det lejedes værdi
 - Lejen er væsentlig under det lejedes værdi
 - Stigninger i ejendomsskatterne
 - Regulering af lejen i henhold til udviklingen i nettoprisindekset
- Brugsrettens overgang til andre
 - Fremleje
 - Bytte
 - Fortsættelse
- Opsigelse:
 - Lejers opsigelse
 - Udlejers opsigelse
 - Tidsbegrænsede aftaler



Vedligeholdelse

- Vedligeholdelse af låse og nøgler
 - Lejeren har som udgangspunkt denne pligt
- Indvendig vedligeholdelse
 - hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve
 - Kan overtages af lejeren i alle lejeforhold.
- Udvendig vedligeholdelse
 - Alt andet vedligeholdelse end den indvendige
 - Kan overtages af lejeren i alle lejeforhold, bortset fra dem der ligger i 'storhus'-ejendomme.



Udlejers adgang til det lejede

- ▶ **Udgangspunkt:**
Udlejeren kan kræve adgang til det lejede, når forholdene kræver det.
 - ▶ Dvs. hvis der fx skal aflæses varme eller udlejeren vil udføre en forbedring.
- ▶ **Varsling af adgangen.**
 - ▶ 3 måneder inden
 - ▶ 6 uger inden
 - ▶ Ingen varsling
- ▶ I praksis sker varsling fx ved at der 3 måneder inden gives besked om en bestemt uge, og så varsles lejerne igen om et mere konkret tidspunkt eller tidsrum efterfølgende.



Lejeforhøjelser efter det lejedes værdi

- ▶ Der er 3 måder, hvor man løbende kan hæve lejen:
 - ▶ Hvis lejen er væsentlig under det lejedes værdi
 - ▶ Hvis ejendomsskatterne på ejendommen stiger
 - ▶ Hvis der er aftalt, at lejen skal følge udviklingen i nettoprisindekset
- ▶ Disse regler gælder for både uregulerede lejemål og småhus-lejemål.



Lejen er væsentlig under det lejedes værdi

- ▶ Udlejeren kan kræve lejen forhøjet til det lejedes værdi, hvis lejen er væsentlig lavere end det.
 - ▶ "Væsentlig" er efter praksis mellem 10-15%.
 - ▶ Er lejen fx blot 7 % lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren derfor ikke få lejeforhøjelse.
- ▶ Udlejeren varsler med 3 måneder, at lejen skal stige med et angivet beløb, grunden til stigningen (at lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi) og at lejeren kan gøre indsigelse inden for 6 uger, hvis lejeren er uenig.

Ejendomsskatterne på ejendommen stiger

- ▶ Stiger ejendomsskatterne på ejendommen, kan udlejer kræve lejeforhøjelse for det forholdsmæssige beløb.
 - ▶ Forhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje. Betaler lejer-1 60 % af huslejen i ejendommen, mens lejer-2 betaler 40 %, vil forhøjelsen fordeles med hhv. 60 % til lejer 1 og 40 % til lejer-2.
 - ▶ I ejendomme som kun består af en bolig, såsom en villa eller et sommerhus, kan en lejer heraf pålægges hele stigningen.
 - ▶ Udlejeren varslers med 3 måneder, at lejen skal stige med et angivet beløb, grunden til stigningen (at lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi) og at lejeren kan gøre indsigelse inden for 6 uger, hvis lejeren er uenig.
 - ▶ Hvis udlejeren varslers denne stigning senest 5 måneder efter ejendomsskatterne er steget, kan udlejeren kræve lejeforhøjelsen fra det tidspunkt hvor ejendomsskatterne blev pålagt.



Der er aftalt, at lejen skal følge udviklingen i nettoprisindekset

- ▶ Det kan aftales, at lejen skal følge udviklingen i nettoprisindekset.
 - ▶ Det skal skrives i typeformularens § 11.
- ▶ Lejen stiger så med samme stigning som sker i Danmarks Statistisk Nettoprisindeks.



Brugsrettens overgang til andre

- ▶ Hvad er brugsretten?
 - ▶ Fremleje
 - ▶ Bytte
 - ▶ Fortsættelse
- ▶ Af disse er fremleje den mest relevante,



Fremleje

- ▶ Delvis fremleje
 - ▶ Når lejer udlejer en del af boligen.
 - ▶ Lejerens har ret til delvis fremleje af op til halvdelen af lejlighedens beboelsesrum.
 - ▶ Dog må det samlede antal personer ikke overstige antallet af beboelsesrum.
- ▶ Fuldstændig fremleje
 - ▶ Når lejer udlejer hele boligen
 - ▶ Lejeren har ret til fuldstændig fremleje i op til 2 år, hvis...
 - ▶ Lejerens fravær er midlertidigt
 - ▶ Lejerens fravær skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- ▶ Udlejere af lejemål beliggende i ejendomme, som har færre end 13 beboelseslejligheder kan dog nægte denne fremleje.



Opsigelse

- ▶ Lejers opsigelse
 - ▶ Kan som udgangspunkt altid opsiges
 - ▶ Medmindre der er aftalt perioder med uopsigelighed.
- ▶ Udlejers opsigelse
- ▶ Tidsbegrænsede aftaler



Udlejers opsigelse

Der er mange opsigelsesbestemmelser. De mest relevante for småø-udlejere vurderes at være mulighederne for at:

- ▶ Opsige, når den lejede er en af to boliger i et tofamilieshus, og udlejeren bebor den anden bolig.
- ▶ Opsige, når man kun udlejer en bolig, og selv agter at bebo den.
- ▶ Opsige, når udlejeren selv ønsker at bebo boligen.
 - ▶ Her er der dog forholdsvis strenge krav.
 - ▶ Der skal bl.a. foretages en rimelighedsvurdering af udlejers forhold i forhold til lejerens forhold.

OBS. Ingen af disse er umiddelbart anvendelige på sommerhuse.



Tidsbegrænsede aftaler

- ▶ Tidsbegrænsede lejeaftaler er lejeaftaler, som ophører ved en angivet dato uden opsigelse. Oven i dette kan lejeaftalen heller ikke opsiges før denne dato medmindre andet er aftalt.
- ▶ Det kan være meget attraktivt for udlejere at tidsbegrænse en lejeaftale, men for at udlejer kan tidsbegrænse, skal tidsbegrænsningen være begrundet i udlejerens forhold.
- ▶ Umiddelbart kan en tidsbegrænsning med den begrundelse, at man ønsker at sommerhuset igen skal tjene som fritidsbolig for ejeren, godt være tilstrækkelig begrundet i udlejerens forhold.
 - ▶ Det har ikke været prøvet, så vi må vente på praksis før det er endeligt afklaret.



Ved fraflytning

- Besigtigelsesadgang
- Det lejedes stand ved fraflytningen
- Udlejers krav ved fraflytningen
- Udlejers genudlejningsforpligtelse



Besigtigelsesadgang

- ▶ Når lejeren skal fraflytte det lejede, skal der gives adgang til at lejemålet kan besigtiges.
 - ▶ Kan være både lejere og købere (hvis fx udlejer vil sælge boligen ved lejers fraflytning)
- ▶ Lejer skal give adgang i mindst 2 timer hver anden hverdag i et tidsrum der er egnet til besigtigelse.
- ▶ Udlejer skal, hvis han ønsker at benytte sig af adgangen til at besigtige, informere lejeren inden for rimelig tid om tidspunktet.



Det lejedes stand ved fraflytningen

- ▶ Når lejeren fraflytter, skal denne aflevere boligen i samme stand som lejeren modtog den i, med undtagelse af den forringelse som skyldes slid og ælde, hvis lejeren ikke har vedligeholdelsespligten.
 - ▶ Lejeren hæfter dog ikke for mangler, som udlejeren hæfter for.
- ▶ Lejeren kan ikke kræves, at aflevere det lejede i en bedre stand end da han overtog den.



Udlejers krav ved fraflytningen

- ▶ Forskellige processer for hhv. de professionelle og ikke-professionelle
- ▶ De ikke-professionelle skal bare:
 - ▶ Gøre fraflytningskrav gældende senest 2 uger efter fraflytningdagen.
- ▶ De professionelle udlejere skal:
 - ▶ Indkalde og afholde indflytningssyn
 - ▶ Udarbejde og udlevere fraflytningsrapport



Udlejers genudlejningsforpligtelse

- ▶ Udlejer skal udfolde almindelige bestræbelser for at genudleje det lejede, når lejerens fraflytter før opsigelsesvarslets udløb.
- ▶ Det betyder bare, at udlejeren ikke kan vente med at udleje boligen, hvis lejerens fraflytter før tid, bare fordi lejerens alligevel betaler leje i den periode.



Spørgsmål?

- ▶ Ellers kan I altid skrive til jlic@tbst.dk 😊