**UDLEJNING AF PRIVATE BOLIGLEJEMÅL**

Udlejer du et boliglejemål, er der en række forhold, du skal være opmærksom på.

**En aftale er vel en aftale.**

Nej, du vil som udlejer være bundet, men lejer vil ikke være bundet af aftaler, der strider mod lejelovgivningens ufravigelige regler eller regler, der ikke kan fraviges til ugunst for lejer.

Benytter du en blanket, skal det være den seneste nye, der er autoriseret. Den 1. juli 2015 trådte den seneste blanket i kraft A9. Benytter du en ”gammel blanket”, risikerer du, at kontrakten tilsidesættes på de punkter, hvor kontrakten fraviger lejelovgivningen, f.eks. vedr. lejers vedligeholdelsesforpligtelse.

De aftaler, der blev indgået før 1. juli 2015 og var gyldige på det tidspunkt, er naturligvis fortsat gældende.

**Huslejen**

I kan i de fleste tilfælde frit aftale lejen. Men lejer kan i visse tilfælde få aftalen tilsidesat ved at klage til Huslejenævnet, såfremt lejen overstiger det lejedes værdi. Klager lejer inden et år fra lejemålets ikrafttræden, kan lejen nedsættes med tilbagevirkende kraft.

**Vedligeholdelse**

Det er udlejer, der vedligeholder det lejede.

I storhuse (mere end 6 boliglejemål) kan det aftales, at lejer vedligeholder det lejede med maling, hvidtning og tapetsering samt lakering af gulve (med andre ord indvendig vedligeholdelse). Ikke andet.

I andre lejemål kan det konkret aftales, at lejer overtager også andre vedligeholdelsesforpligtelser.

Det kan altid aftales, at lejer holder den have, der er knyttet til lejemålet.

Lejer har ved fraflytning ikke pligt til at satte det lejede i bedre stand end ved indflytning. Det kan ikke længere aftales, at det lejede skal afleveres nyistandsat, selvom det lejede er modtaget nyistandsat med mindre der er et vedligeholdelsesbehov. Lejemålet skal være normalt vedligeholdt. Det er endnu ikke i praksis afklaret, hvad der forstås ved normal vedligeholdelse i lejeperioden, men istandsættelse hver 3-5 år vil formentlig være tilstrækkelig. Misligholdelse der har medført skalde eller forringelse af det lejede f.eks. som følge af fejlagtig brug eller uforsvarlig adfærd vil altid skulle udbedres af lejer.

**Pligter ved indflytning**

Udlejer skal indkalde lejer til et indflytningssyn. Deltager lejer, skal lejer til indflytningssynet have kopi af indflytningsrapporten udleveret. Deltager lejer ikke, eller ønsker lejer ikke at modtage rapporten, skal lejer have kopi af rapporten tilsendt inden 2 uger efter synet. Lejers underskrift på rapporten er ikke en godkendelse af det lejedes stand, men en bekræftelse af modtagelsen. Lejer har fortsat mulighed for inden 2 uger efter indflytningen af fremkomme med klager over det lejedes stand ved indflytningen.

Overholder udlejer ikke denne procedure, kan udlejer ikke ved fraflytning kræve, at lejer betaler for istandsættelse. Det er derfor vigtigt, at have dokumentation for indkaldelse til indflytningssyn, indflytningsrapport og lejers kvittering for modtagelsen og evt. efterfølgende rettidig fremsendelse af indflytningsrapporten, hvis lejer ikke deltager eller nægter, at modtage rapporten.

Det er en god ide at tage billeder af det lejede inden indflytningen som dokumentation.

**Lejers forbrug af vand, varme mv.**

Det kan, med få undtagelser, ikke aftales, at varme er inkluderet i lejen. I stedet betaler lejer a/c bidrag og udlejer er forpligtet til at lave et varmeregnskab. Vær opmærksom på, at der stilles en række krav til udformningen af varmeregnskabet, ligesom der er frister for fremsendelsen. Overholdes disse regler ikke, kan udlejer ikke opkræve for lidt betalt varme hos lejer.

Betaling for øvrigt forbrug kan være indeholdt i lejen, men behøver ikke at være det. Lejer kan tilmeldes som forbruger direkte overfor leverandøren. Der kan ikke opkræves særskilt for vand, hvis der ikke er en særskilt måler.

Betaling for tv, internet og lignende ydelser er ikke reguleret. Udlejer kan frit vælge opkrævningsmetode.

**Regulering af lejen**

Lejeforhøjelser kan varsles efter reglerne i lejelovene. Vær opmærksom på gyldighedsbetingelserne.

I lejemål, hvor lejen ikke er omkostningsbestemt, kan det fra 1. juli 2015 gyldigt aftales, at lejen reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset. En regulering af lejen med bestemte beløb på bestemte tidspunkter (trappeleje) er ikke længere gyldig. Kontrakter indgået før 1. juli 2015 gælder fortsat.

**Opsigelse**

Lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel, eller det varsel der aftales.

Udlejer kan opsige lejemålet med det aftalte varsel, og hvis det er muligt efter lejelovgivningens regler. Her er lejeloven ufravigelig. Varslet er typisk 1 år, hvis udlejer selv ønsker at benytte det lejede. For udlejere af ejerlejligheder er reglerne komplicerede og umuliggør i visse situationer, at lejemålet opsiges.

**Pligter ved lejers fraflytning**

Udlejer skal indkalde lejer til et fraflytningssyn med 7 dages varsel. Fraflytningssynet skal holdes senest 14 dage efter, at udlejer er blevet bekendt med lejers fraflytning. Ved fraflytningssynet skal lejer have udleveret fraflytningsrapporten. Deltager lejer ikke, eller ønsker lejer ikke at modtage rapporten skal lejer have rapporten tilsendt inden 14 dage efter fraflytningssynet. Overholdes disse krav ikke kan udlejer ikke forlange, at lejer betaler for istandsættelse af lejemålet.

**Et lejemål**

De obligatoriske ind- og fraflytningssyn gælder ikke, hvis du alene udlejer 1 lejemål. Det er dog en god ide at lave en indflytningsrapport, så lejemålets stand er dokumenteret. Det er fortsat en betingelse, at lejer har modtaget dit krav vedr. istandsættelse af det lejede inden 14 dage efter fraflytning (nøgleaflevering).

**Uenighed**

Huslejenævnet kan behandle de fleste sager, hvor der opstår uenighed.

**Vil du vide mere**
Kontakt advokat Elisabeth Eriksen, der er specialist i lejeret på ee@bbfadvokater.dk for nærmere.