



Uddybning af de enkelte elementer af forliget af 11. juni 2014 mellem regeringen (Socialdemokraterne og Radikale Venstre) og Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten om lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v.

Obligatorisk ind- og fraflytningssyn

For at reducere konflikterne mellem lejere og udlejere, når lejerens fraflytter sit lejemål, gøres det for udlejere af mere end én bolig obligatorisk, at der foretages ind- og fraflytningssyn, samt at der udarbejdes ind- og fraflytningsrapport.

Opfylder udlejer ikke kravene, mister udlejer sine krav på istandsættelse ved fraflytning.

Udlejer skal dokumentere, at lejerens er indkaldt til syn, og at lejerens har fået udleveret synsrapport. Hvis udlejer trods rimelige og sædvanlige bestræbelser på at indkalde lejerens til synet ikke får kontakt til lejerens, kan udlejer gennemføre synet uden lejerens deltagelse.

Normalistandsættelse ved fraflytning

For at hindre en uhensigtsmæssig anvendelse af lejerens og samfundets ressourcer ved lejerens fraflytning af lejemål, der fremstår i velvedligeholdet stand, afskaffes muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning. I stedet bliver der indført normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering, herunder også maling af "træ og jern", samt mellemslibning og lakering af gulve, hvis der er behov for det.

Vedligeholdelsesreglerne forenkles og moderniseres

Det kommer til udtrykkeligt at fremgå af loven, at lejerens krav på vedligeholdelse er ubetinget.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje ophæves kravet om, at udlejerens skal aflægge et vedligeholdelsesregnskab og oplyse om indestående på vedligeholdelseskontiene som gyldighedsbetingelse ved varsling af lejeforhøjelser.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje etableres en ordning med rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner.

Kravet omfatter ikke udlejere af småejendomme med op til 6 boliger, udlejere, der kun udlejer én bolig, ejere af udlejede ejerlejligheder, hvis de ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen, og andelshavere, der udlejer én eller flere lejligheder i samme andelsboligforening uden at have bestemmende indflydelse i andelsboligforeningen.

Ordningen med binding i Grundejernes Investeringsfond af hensættelser til forbedringer i uregulerede ejendomme ophæves.

Reglerne om varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence forenkles og moderniseres.

Udlejerens administrative forpligtelser i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt husleje begrænse fx ved ikke at skulle medsende regnskab for udvendig vedligeholdelseskonto og ved at indføre en pligt til at høre beboerrepræsentanterne før gennemførelse af varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser.

Reglerne for beboerrepræsentationens kompetence forenkles og moderniseres ved at de gældende bestemmelser i lejelovens § 65 og § 66 om beboerrepræsentationens kompetence erstattes af en formålsbestemmelse om hensigten med at have beboerrepræsentation samt regler om inddragelse af beboerrepræsentationen i forbindelse med varsling og gennemførelse af større forbedringsarbejder i ejendommen.

Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler

Udlejeren kan fratages retten til at administrere sine udlejningsejendomme, hvis han idømmes bøde- eller fængselsstraf efter lejelovens § 6 om dusør, og samtidig ikke har efterlevet én eller flere endelige huslejenævnskendelser inden for en periode på 2 år.

Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejerlejligheder

Gebyret for forhåndsgodkendelse af lejen i huslejenævnet ved en ejer af en enkelt ejerlejligheds eller en andelshavers udlejning af sin bolig reduceres til 500 kr. mod 3500 kr. i dag

Samtidig forøges det nuværende gebyr for øvrige huslejenævnsager til 300 kr., og der indføres i lighed med, hvad der gælder for andre klagenævn, medfinansiering af sagsbehandlingen ved huslejenævnet for udlejere, der taber en sag. Medfinansieringen udgør 2.080 kr.

I forlængelse af lovændringerne udarbejdes en målrettet vejledning til enkeltudlejere om tidsbegrænset udlejning, hvor der redegøres nærmere for den foreliggende retspraksis, samt andre forhold af relevans for sådanne i forbindelse med udlejning og indgåelse af lejekontrakt.

Nye muligheder for nettoprisindeksregulering af lejen.

Udlejere, der opkræver omkostningsbestemt husleje, kan beslutte, at lejen i en periode på 2 år årligt reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Muligheden for efter aftale at regulere lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (trappeleje) afskaffes.

I uregulerede ejendomme, dvs. ejendomme, hvor lejen ikke fastsættes omkostningsbestemt, skal udlejer og lejer i stedet kunne aftale, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Den indekxregulerede leje vil som de trappelejeaftaler, de afløser, fortsat være omfattet af reglerne om det lejedes værdi.

Ubetinget adgang for udlejere af en ejer- eller andelsbolig til at opsiges lejer, hvis udlejer selv skal benytte boligen.

Opsigelsesreglerne ændres, således at udlejere af en ejer- eller andelsbolig får en ubetinget ret til at opsigse lejerens med 1 års varsel, når ejeren eller andelshaveren selv ønsker at benytte boligen.

Ensydende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes, så de kun fremgår af én lov

Lejeloven og boligreguleringsloven indeholder i dag bestemmelser, der stort set er ens (dubletter). Dubletter sammenskrives, så de kun fremgår af en lov, inden for følgende områder:

- a) Reglerne om lejemål, hvor der kan aftales fri leje.
- b) Forhåndsgodkendelse af forbedringer.
- c) Forhåndsgodkendelse af lejen ved udlejning af private andelsboliger og ejerlejligheder, der af ejeren ønskes udlejet.
- d) Regler om depositum.
- e) Huslejenævnets kompetence i forbindelse med sager om lejerens vedligeholdelsespligt.
- f) Delvist huslejenævnets kompetence vedrørende udlejerens vedligeholdelsespligt.
- g) Huslejenævnets kompetence vedrørende istandsættelse ved fraflytning og tilbagebetaling af depositum.

Lejeloven og boligreguleringsloven sammenskrives.

I forlængelse af forenklingforslagets fjernelse af dubletter i lejeloven og boligreguleringsloven foretages en sammenskrivning af de to love. Sammenskrivningen inddrager resultaterne af den evaluering, der skal foretages 2 år efter lovændringernes ikrafttræden.

Udmøntning af 21 forslag fra organisationernes enighedsliste

Der indgår en udmøntning af de punkter fra enighedslisten, hvor parterne i forhandlingsforløbet er blevet enige om udmøntning i lovgivning. 21 punkter udmøntes i lovgivning, og yderligere 3 enighedspunkter udmøntes administrativt.

Gennemsigtighed i huslejenævnene

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter undersøger, evt. i samarbejde med Huslejenævnsforeningen, hvordan der kan skabes større åbenhed om og overblik over huslejenævnenes afgørelser.

Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen

Lejeforhold om sommerhuse og andre fritidshuse mv., der udlejes til fritidsformål, skal ikke være omfattet af lejelovgivningen, herunder reglerne om lejeregulering. Hermed udelukkes den uklarhed, som ville kunne opstå vedrørende lejefastsættelsen.

Evaluering af den gennemførte forenkling og modernisering af lejelovgivningen

To år efter lovændringens ikrafttrædelse foretages en evaluering af lovændringen. Evalueringen skal belyse, om den gennemførte forenkling og modernisering har haft den tilsigtede effekt. De ændringsbehov, der måtte fremgå af evalueringen og som der er enighed om mellem forligspartnerne, indarbejdes i sammenskrivningen af de to love.