

# Er dit lejeforhold inrettet efter den nyeste lejelov?

Den 1. juli 2015 trådte den nye reviderede lejelov i kraft, men mange udlejere har stadig ikke fået deres lejekontrakter indrettet efter de nye regler.

De nye regler gælder for alle udlejere, der udlejer mere end et lejemål.



## Ind- og fraflytning

Før var det ikke obligatorisk, at holde et ind- og fraflytningssyn. Det er det nu, hvis udlejer har mere end en et lejemål. Der skal laves et fælles ind- og fraflytningssyn med lejerer til stede. Ved synene skal der udarbejdes et skriftligt dokument over fejl og mangler i lejeboligen. Ved gennemgangens afslutning skal udlejer udlevere en kopi af dokumenterne til lejer. Sker dette ikke kan istandsættelsesomkostninger ved fraflytning ikke kræves dækket af lejer. Møder lejer ikke op eller vil ikke kvittere for indflytningsrapporten ved synet, skal rapporten sendes til lejer inden 14 dage efter mødet.

Det er udlejer, der skal indkalde til synet i forbindelse med indflytningen. Indkalder udlejer ikke til indflytningssynet, kan udlejer ikke kræve omkostningerne til istandsættelse ved fraflytning betalt, på nær misligholdelse af lejligheden fra lejers side.

## Istandsættelse

Efter den gamle lov kunne det aftales, at lejemålet skulle afleveres nystandsatsat, hvis dette fulgte af lejekontrakten. Dette gælder stadig for kontrakter indgået før den nye lov, men kan ikke gyldigt aftales efter 1.juli 2015.

I dag kan der kun aftales normal istandsættelse. Der skal derfor nu være et konkret behov for at lejemålet trænger til at blive male ovs.

## Trappeleje

Efter de gamle regler kunne der indsættes en løbende stigningen af huslejen med et bestemt beløb over en periode i § 11 i lejekontrakten, det såkaldte trappeleje. Gamle kontrakter, der indeholder denne reguleringsform er stadig gyldige, men kontrakter efter 1. juli 2015 må ikke indeholde trappeleje. I stedet skal reguleringen af huslejen ske igennem nettoprisindekset.

## Digital kommunikation

Der kan nu anvendes digital kommunikation i lejeboligforhold. Dette gælder for alle lejekontrakter fra 1. januar 2018. For kontrakter indgået før 2018, skal digital kommunikation stadig være aftalt i lejekontrakten. Det, der nu kan sendes digitalt, er underretninger og ind- og fraflytningsrapporten kan foretages digitalt på synet og underskrives digitalt. Opsigelse/ophævelse eller påkrav om betaling af husleje kan dog kun ske skriftligt.

*Kontakt Leoni Advokaters Boligadvokater, hvis du har spørgsmål til udlejning af fast ejendom.*



Tina Bach  
Partner

tb@leoniadvokater.dk



Lars Kaasgaard  
Partner

lak@leoniadvokater.dk



Lene Brun  
Partner

lb@leoniadvokater.dk