Medlemsnyt

LEJERNES HUS

Vi er der for dig…

Velkommen, bare kom ind.

2. kvartal 2021.

Kære medlem.

Foråret er endelig kommet og vi i Lejernes Hus ser frem til, at skulle bistå jer med gennemgang af lejekontrakten, general rådgivning, huslejens størrelse, fraflytning, fejl og mangler, varme/vandregnskaber, huslejestigning, skimmelsvamp i lejemålet, husorden og råderetten.

I dette nummer gennemgår vi "Advokat Maria Berths klumme", fortsætter med de "gode historier fra hverdagen i Lejernes Hus" og gennemgår "lejekontraktens opbygning og hvad du som lejer skal være særlig opmærksom på".

Vi har en betydelig medlemstilgang for tiden, og det giver beklageligvis lidt udfordringer for nogle medlemmere, at komme igennem på vores telefon. Hvis du oplever, at du har problemer med ikke at komme igennem til Bettina, vores sekretær, så skriv en mail til info@lejerneshus.dk eller kom forbi i vores ugentlige åbningstid hver torsdag. Fra kl. 14 – 17.00

Vi håber I vil læse med.
/Lejernes Hus.

Advokat Maria Berths klumme.

Aftalt forlængelse af frist for fremsendelse af krav ved fraflytning af boliglejemål ikke anvendelig efter ikrafttrædelsen af ændrede regler i lejeloven pr. 1. juli 2015.

Skrevet af advokat Maria Berth.

Med virkning fra 1. juli 2015 blev reglerne om fraflytning væsentlig ændret. Dette kunne bl.a. ses i, at reglerne for afholdelse af fraflytningssyn blev skærpet.

<u>Udlejer, der ejer mere end 2 lejemål, skal nu:</u>

- Indkalde til syn med min. 8 dages varsel, medmindre forkortet varsel aftales,
- Afholde fraflytningssyn inden 14 dage fra udlejer er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted,
- På synet udarbejder og udleveres en fraflytningsrapport.

En af de på ting som ikke blev ændret var, at hvis udlejer i en lejekontrakt, der var indgået før

ændringen den 1. juli 2015, hvor udlejer havde forlænget fristen for fremsendelse af fraflytningskrav ud over de **14 dage** som loven skriver – da fandt dette fortsat gældende – efter 1. juli 2015.

Dette var også, hvad der fulgte af vejledningen til loven, som blev udarbejdet af ministeriet.

En ny dom fra Boligretten i Århus har dog netop truffet afgørelse i en sag, hvor Boligretten tilsidesætter forlængelse af fristen.

Sagen omhandlede en lejeaftale om et boliglejemål, der startede den 1. september 2014, hvor der i mellem lejerne L1 og L2 og udlejer U A/S var aftalt, at fristen på 14 dage for fremsættelse af krav i forbindelse med fraflytning, var forlænget til 2 måneder. Lejerne fraflyttede lejemålet i januar 2019.

Såvel huslejenævnets som boligrettens flertal fandt, at den gyldigt indgåede aftale om fristforlængelse ikke kunne påberåbes efter den ændring af lejelovens § 98, der trådte i kraft pr. 1. juli 2015.

Begrundelsen herfor var, at den dagældende § 98, stk. 2, blev ophævet og erstattet af andre regler, hvorfor aftalen indgået i 2014 i mangel af udtrykkelige overgangsregler herom ikke vedrørte de ny regler om fremsendelse af fraflytningsrapporten inden 14 dage efter afholdelse af flyttesyn i den nugældende lejelovs § 98, stk. 4.

§ 98. Det lejede skal være fraflyttet **senest kl. 12,00** på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Sagen er ikke anket – men dette ændrer dog ikke på, at afgørelsen bør følges i fremadrettet lignende sager.

Det vil altså sige, at selvom en lejekontrakt er indgået før 1. juli 2015, skal udlejer reklamere efter reglerne i den gældende lejelov.

Udlejer skal indkalde til og afholde flyttesyn i overensstemmelse med reglerne i lejeloven – og sende fraflytningsrapporten til lejeren inden 14 dage efter afholdelsen af flyttesynet – uanset hvad der er aftalt i lejekontrakten – eller hvornår lejekontrakten er indgået.

Har du spørgsmål hertil, så kontakt endelig Lejernes Hus for nærmere rådgivning.

Renovation MÅ ikke opkræves direkte hos lejerne, eller som et ac bidrag.

Skrevet af advokat Maria Berth

Domstolene har flere gange været forelagt problemstillinger omkring renovation, herunder om udlejer kan opkræve renovation hos lejerne.

Dette er også flere gange blevet fastslået, at dette kan, udlejer ikke, hvilket nu igen i den seneste dom afsagt af Højesteret er fastslået.

- Renovation må ikke pålægges lejerne at betale ud over lejen.

Højesteret har nemlig i **TBB 2021.95** begrundet afgørelsen i følgende:

Højesteret lægger til grund, at U's renholdelsesforpligtelse i forhold til bortskaffelse af affald fra lejemålene ikke indebærer andre forpligtelser for U end pligten til at betale renovationsselskabet herfor.

Efter miljøbeskyttelseslovens § 48, stk. 6, påhviler renovationsudgiften ejendommen.

Der er tale om en driftsudgift for U, som skal indgå i lejen, jf. herved Højesterets domme af 30. juni 2009 (UfR 2009.2497) og af 21. september 2017 (UfR 2018.174).

Som fastslået ved sidstnævnte dom har en udlejer ikke hjemmel til at aftale med lejer, at der skal ske særskilt betaling for renovation som et tillæg til huslejen.

Højesteret finder, at en aftale mellem udlejer og lejer om, at lejer særskilt skal betale udgifter til renovation direkte til renovationsselskabet, må sidestilles med, at der skal ske særskilt betaling herfor som et tillæg til huslejen.

Parternes aftale er således reelt udtryk for, at lejerne pålægges at betale en driftsudgift, som påhviler U, og som U ikke kan kræve betalt ud over lejen. Der er ikke i ordlyden af eller forarbejderne til den dagældende lejelovs § 19, stk. 3, holdepunkter for, at bestemmelsen hjemler adgang til at indgå en sådan aftaler.

Det er derfor igen slået fast, at renovation er en udgift, som udlejer skal afholde via den almindelige leje.

Lejerne kan derfor ikke gennem ac bidrag, eller ved direkte tilmelding til forsyningen eller ved tillæg til lejekontrakt pålægges at betale.

Desværre ses det jævnligt, at udlejere forsøger at få denne udgift dækket af lejerne.

Oftest fordi udlejer ikke ved bedre.

Med denne dom kan der dog ikke længere være tvivl om, at renovation ikke kan pålægges lejerne at betale.

Har du som lejer betalt renovation, har du mulighed for at få renovationsudgiften tilbagebetalt med 3 års tilbagevirkende kraft.

Husk, forældelsen afbrydes først ved anlæg af sag ved Huslejenævnet.

Denne dom, ligger til grund for, at Lejernes Hus, vandt sagen omkring Lindøhusene, i Munkebo, Fyn.

De gode historier fra hverdagen i Lejernes Hus.

Når udlejer opkræver særskilt betaling for udgifter til renovation ud over lejen.

Sagen tager sit udgangspunkt helt tilbage til den 15. oktober 2019, i Munkebo på Fyn, da lejerne i fællesskab gik sammen om at få deres betalinger til renovation tilbage, som udlejer havde opkrævet uberettiget.

Jan er formand for beboerrepræsentationen i foreningen i, "Danmarks smukkeste by", siger han glad i telefonen da jeg ringer til ham en formiddag hvor solen skinner og himlen er blå.

Jan fortæller, boligerne blev oprindeligt opført af MÆRSK, i tjenesteøje. Munkebo. Lindehusene blev, på grund af Lindø Værftet bebygget med små villahuse, for at tiltrække arbejdskraft i deres velmagtsdage.

Siden hen stoppede værftet med at producere skibe, og er i dag under en total ombygning til andre formål.

Arealerne, som Lindø Værftet havde, skal fremover anvendes til virksomheder. Havnen bibeholdes, så varerne stadig kan losses og lastes.

For 12 - 13 år siden blev tjenesteboligerne solgt til en privat udlejer. Når lejerne derefter har fraflyttet deres lejemål af forskellige årsager, har udlejer istandsat lejemålene, og solgt dem som andelsboliger.

Beboerrepræsentationen repræsenterer i dag 143 lejemål. 530 tidligere lejemål er igennem tiden omlagt til andelsboliger.

Jan, på vegne af lejerne kontaktede Lejernes Hus for at få bistand til at føre en sag mod udlejer.

Udgifter til renovation skal være indeholdt i lejen, og må ikke opkræves særskilt.

Lejernes Hus på vegne af lejerne indbringer sagen for huslejenævnet og en 15. marts 2021 træffer huslejenævnet en afgørelsen i sagen.

Huslejenævnet kommer frem til, at renovation er en driftsudgift for udlejer, og skal derfor indeholdes i lejen.

Udlejer skal derfor inden for 4. uger tilbagebetale de ulovligt særskilt opkrævede udgifter til

renovation, tilbage til samtlige af de 38 lejere, som har indgivet sagen.

Udlejer bliver desuden pålagt at betale renter af beløbet.

> Boligreguleringsloven § 17. ***Stk. 3.*** Tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrunder det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Ud over, at udlejer skal tilbagebetale renovationsgebyret som udlejer uberettiget har opkrævet, bliver udlejer af huslejenævnet pålagt at underrette samtlige lejere i ejendommen om afgørelsen af sagen.

Gør udlejer ikke det, kan udlejer blive straffet med bøde, eller op til 4. måneders fængsel, med mindre højere straf er forkyndt.

> Bekendtgørelse af lov om leje, § 107a, **Stk. 3,**
> Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Vi i Lejernes Hus er meget glade for afgørelsen, dette er en ”klassiker” inden for, for uretmæssig opkrævet ekstra gebyrer.

Jan fortæller, at lejerne allerede har fået fratrukket et beløb på deres huslejebetaling til april måned.

Det mest ”langhårede” citat Jan, var partshøringsprocessen, hvor først lejer, så udlejer, så lejer skal kommentere og dernæst skal huslejenævnet træffe deres afgørelse.

”Det tog lang tid, fordi der er en svarfrist på 14. dage hver gang der skal sendes noget frem og tilbage”. Men ud over det var en langhåret omgang, så udtrykker Jan ”meget tilfreds med Lejernes Hus håndtering af sagen” og roser især vores jurist Maria Berth.

Da husdyret blev brugt til at true med, da lejer blev opsagt efter en tvist med udlejer.

Jan E. Grabas fortæller, at en tvist mellem udlejer og lejer, udløste trusler om, at lejers husdyr ikke måtte forefindes i lejemålet.

Lejer havde ved indgåelse af lejemålet, mundtligt aftalt med udlejer, at de måtte holde kat i lejemålet.

Da parret flytter ind i lejemålet, beliggende på en landejendom, hørte der en p-plads med til lejemålet som udlejer anviste, at de kunne anvende.

I forbindelse med indflytningen konstaterede lejer nogle fejl og mangler ved lejemålet. Blandt andet var varmeanlægget ikke bygget helt færdigt.

Tvisten med udlejer, får endnu et hak, da parret efter 1. måned, modtog en faktura på noget varme fra udlejers firma. Det betalte de selvfølgelig, men

undrede sig lidt over det ikke foregik via huslejebetalingen, fordi det fremgik af deres lejekontrakt at de indbetalte aconto til forbrug.

Fakturaerne svinger en del, og kommer kontinuerligt hver måned fremadrettet, trods aconto indbetalingerne.

De spørger udlejer om de må se regnskabet over deres forbrugsomkostninger. Men det vil udlejer ikke fremskaffe.

Da de insisterer, bliver udlejer "irriteret". Udlejer truer pludseligt med, at parret ikke må holde der hvor udlejer havde anvist dem til i første omgang.

Det gør de indsigelse imod, men trods det, så henvender de sig først til Lejernes Hus, da udlejer truer dem med udsættelse på grund af deres hold af kat.

Udlejer vidste på indflytningstidspunktet, at der var kat, og mundtligt havde accepteret dette ved indgåelse og betaling af depositum, men det blev aldrig skrevet ind i lejekontrakten, for det var jo "unødvendigt" på det tidspunkt.

Men det bliver pludselig et problem, da udlejer skriver at de enten skal skaffe sig af med dyret inden 6 dage, ellers er de opsagt med henvisning til ikke at have overholdt lejekontrakten til lejemålet.

Lejerne fortæller Jan G, Sagsbehandler i Lejernes Hus, at de er meget kede af hele forløbet og er rystede over, den behandling de har fået af deres udlejer.

Jan G, fortæller at ud over det da det ikke fremgår af lejerens lejekontrakt §10, at lejer må holde husdyr i lejemålet, foreligger der ikke forbrugsregnskaber, samt at udlejer ikke må opkræve varme via fakturaer, og opkræve moms heraf.

§10. Handler om, om der er i ejendommen oprettet en beboerrepræsentation, husorden eller om du må holde husdyr.

• Om hold af husdyr, skal du være særlig opmærksom på, hvis der er i §11 angivet hvilke husdyr, eller racer der ikke må holdes i lejemålet.

Jan G. korresponderer på vegne af lejerne med udlejer. Udlejer er ikke til at "hugge og stikke i".

Jan G, foreslår lejerne at de skal forsøge at lave et forlig.

Der bliver først regnet på restancerne, og de fakturerede beløb for varme, som udlejer nægter at levere forbrugsregnskaber på til Lejernes hus.

Som udgangspunkt må du som lejer ikke holde husdyr i et lejemål hvis det ikke fremgår af din lejekontrakt.

Det skal fremgå skriftligt af lejekontraktens §10, hvis husdyr er tilladt af udlejer. Der kan stå nej, men i §11 kan der stå skrevet, hvis lejer undtager hund eller kat, fugle eller fisk, mm. for reglen i §10.

Mundtlige aftaler med udlejer, er ikke tilstrækkelig til, at du må holde husdyr i lejemålet. Hvis du vælger at se bort fra dette, er det misligholdelse af lejekontrakten og udlejer har dermed ret til at påbyde jer at rette op på sagen, det betyder, at du skal afskaffe dyret inden x antal dage.

Det er meget svært for lejer at bevise at udlejer godt vidste at lejer havde kat og accepteret dette selvom det ikke fremgår af lejekontraktens §10. eller undtagelser §11.

§11. Handler om, alle de forhold du som lejer kan blive pålagt at efterleve. § 11. indskrænker dine rettigheder som lejer ved brug af det lejede.

Her kan fremgå særlige regler omkring:

- Rygning i lejemålet, i opgange og på matriklen.
- Udluftningspåkrav, fx daglig udluftning i 10 min pr. dag.
- Maling af vægge, lofter, døre, dørkarme, køkkenlåger mm. I andre farver end ved lejemålets indgåelse.
- Særlige regler om husdyr, og hvilke husdyr der er tilladt i lejemålet.
- Om du må som lejer bore huller i vindueskarme eller lignende.
- Tidsbegrænset leje, hvis udlejer har en særlig grund til dette.
- Kortere opsigelse fx 1 måned regnet fra den 1. i måneden - (normalen er 3. måneders opsigelse). Reglen kan af udlejer ikke fraviges hvis udlejer opsiger dig.
- Hvis din udlejer kræver at du fraflytter lejemålet 14. dage før din kontrakt udløber, til istandsættelse, skal det fremgå af § 11. ellers er det ikke lovligt.

Historien om katten, parret og den forurettede udlejer fortsættes i et senere nummer.

Når sommerhuse bliver anvendt til helårslejemål.

På grund af boligmanglen, tyer flere og flere til alternative boformer.

Bettina fortæller at der p.t. er mange lejere som ringer ind vedrørende lejemål i sommerhuse.

Bettina beretter, at når en lejer indgår en lejekontrakt på et lejemål, selvom det er et sommerhus, så falder en lejekontrakt ind under Lejeloven.

Lejeloven er dog ikke gældende for lejere af sommerhuse med ferie- og fritidsmæssige formål. jf. stk. 3.

Bekendtgørelse af lov om leje.

§1. Loven gælder for leje – herunder fremleje - af hus eller husrum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

Stk. 2. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

Stk. 3. *Loven gælder dog ikke for aftaler om leje af bolig med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder* ***sommerhuse****, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til* ***ferie- og fritidsmæssige formål*** *bortset fra § 7.*

Derimod gælder lejelovens §1, hvis formålet er at bebo lejemålet, også hvis det omhandler et sommerhus.

Sondringen i forhold til, om for at man er inde eller ude af lejeloven, er formålet af ens ophold i sommerhuset.

Udlejer må i perioden fra 1. april til 30. september udleje sommerhuset uden begrænsninger.

Fra 1. oktober til og med 31. marts, må udlejer sammenlagt leje sommerhuset ud i 13 uger til samme lejer over en hel sæson.

Udlejer skal have en tilladelse til udlejning i hele perioden fra Erhvervsstyrelsen.

Har udlejeren ikke det, må udlejer højst leje sommerhuset ud til samme lejer af 3-4 uger, med mere end 1. uges mellemrum, dog maks. 13 uger sammenlagt.

Disse regler ændrer ikke på, sondringen om, anvendelsesformålet, og derved er lejer selvom udlejer er pålagt anden lovgivning stadig sikret af lejelovens §1.

Er du stadig i tvivl om reglerne, er Bettina, vores sekretær på telefonen med gode råd og vejledning.

Når udlejer går konkurs, hva gør man så?

Sagen tager sit udgangspunkt i en lejerestance mellem lejer og udlejer. Udlejer har opkrævet for meget aconto vand i forhold til faktisk forbrug. Ud over det, har udlejer ikke afholdt et lovpligtigt fraflytningssyn, samt undladt at udarbejde en flytteopgørelse.

Lejer henvender sig til Lejernes Hus. Det viser sig, at på grund af tvisten, tilbageholder udlejer depositummet for lejemålet, selvom udlejer ikke har opfyldt dokumentationskravet i form af en flytterapport til fraflytning, men det er udlejer "pisseligeglad med", udtaler Per Rasmussen, sagsbehandler i Lejernes Hus.

> Bekendtgørelse af lov om leje § 98, stk. 4. "Udlejer skal i forbindelse med synet jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument.
>
> Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2. uger efter synet.

Sagen starter helt tilbage i 2018. Lejer udleverede nøglerne på fraflytningsdatoen, uden et fraflytningssynet havde fundet sted. Nøglen den overdrager lejeren til den nye lejer.

Det indbetalte depositum for 3. måneders husleje lød på 15.300 Dkr. Samt restancen på aconto vand.

På vegne af udlejer, fører Lejernes Hus sagen i Huslejenævnet.

Afgørelsen fra Huslejenævnet lyder bl.a. på, at udlejer inden udgangen af 1. måned skal fremlægge regnskaber i forbindelse med vandrestancen som ikke er kundgjort huslejenævnet til tiden, samt tilbagebetale depositummet til lejer på 15.300 Dkr.

Udlejer fremsender regnskaberne, men ikke inden for fristen.

Det viser sig hurtigt, at disse regnskaber ikke stemmer overens med lejekontraktens tidsperiode.

Lejernes Hus, laver på grund af regnskabernes uoverensstemmelser en indsigelse mod regnskabernes gyldighed til huslejenævnet.

Indsigelsen danner baggrund for, at Huslejenævnet laver en partshøring og anmoder udlejer om dokumentation for at lejemålet har en måler, der dokumenterer det faktiske forbruget overfor Huslejenævnet.

I januar får den tidligere lejer et brev, hvorpå der står, at lejer har betalt for lidt i aconto bidrag i forhold til faktisk forbrug.

I brevet fremgår det ligeledes, at da regnskaberne ikke er kundgjort rettidigt, bortfalder kravet, og derfor skal lejeren se bort fra det.

Foråret står for døren i 2019, og sagen tages igen op i Huslejenævnet, på grund af, de anførte tidsperioder ikke svarer overens med huslejenævnets anviste perioder for opgørelse af vandforbruget.

Opgørelsen stemmer yderligere ikke overens med lejerens faktisk betalte aconto beløb i perioden på 3.600 Dkr. Hvor lejeren har beboet lejemålet.

Nævnet påpeger desuden, at "baseret på udlejers totale fravær af dokumentation" træffer nævnet afgørelse om at 50 % af lejers indbetalte aconto beløb til vand, skal senest 14. dage efter afgørelsen være lejer i hænde. Beløbet udgør samlet 7.800 Dkr.

Lejernes Hus, rykker efter afgørelsen fra Huslejenævnet er modtaget, og af nævnets angivne dato for sidste betalingsfrist, for det

vundne beløb i henhold til huslejenævnets afgørelse.

Udlejer betaler desværre ikke restancen, så sagen bliver indgivet i efteråret 2019, for fogedretten til opkrævning, eller med eventuelt udlæg i ejendommen.

Kravet til udlejer er nu steget på grund af rentetilskrivning til 8.239 Dkr.

I starten af december 2020, oplyses det af fogedretten, at udlejer er under konkurs, men at fogedretten giver kravet 2. påtegning. Det betyder at den får virkning på lige fod med en domsafsigelse. Beløbet er nu steget til 10.689,00 Dkr.

I januar 2021 opgøres lejerens krav, og Lejernes Hus anmelder kravet i konkursboet på baggrund af dommene i Huslejenævnet, og Fogedretten.

I februar, får Lejernes Hus, oplyst at ejendommen er solgt, og derfor anmoder Lejernes Hus, på vegne af lejer, om udlæg i ejendommen, som lejer har boet i, til den nye ejer.

Det gør de efter Lejelovens §7. – Det kaldes et privilegeret krav, eller fortrinsstillet krav, og ved tvangsauktioner skal betales ved siden af selve buddet på ejendommen.

> Bekendtgørelse af lov om leje § 7. Lejers rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign. Når disse beløb tilsammen ikke overskrider et halvt års leje.

Hvordan kan man så det? Jo kravet følger som udgangspunkt ejeren af ejendommen, deraf

overgår kravet da ejendommen er solgt til ny udlejer, og ejer af ejendommen i forbindelse med konkursboet.

Hjælp til at forstå din lejekontrakt.

§ 1. i lejekontrakten definerer hvem udlejer er, hvem du som lejer er, og hvilken slags lejemål det drejer sig om. Her er os defineret hvad arealet er, og hvor mange værelser lejemålet er på.

- Her er os defineret, hvad du som lejer har brugsretten til at anvende. Fællesvaskeri, cykelparkering, garage, fælles gårdanlæg og om du har råderetten over et kælder- eller loftrum.
- Hvis der er skrevet beboelse i benyttelsesformålet på lejekontrakten, har du ikke ret til at benytte lejemålet til andet. Misligholdelse fra din side er berettet ophævelsesgrundlag for udlejer.

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og hvordan du opsiger lejemålet igen. Vær særlig opmærksom på, hvis der står i din lejekontrakt § 11, at lejemålet er tidsbegrænset. Se afsnit omkring tidsbegrænsede lejemål.

LEJERNES HUS
Vi er der for dig...

§ 3. Betaling af leje. Her skal det fremgå hvad din årlige husleje er. Hvornår du sidst skal betale den rettidigt hver måned eller kvartal.

- Her fremgår det ligeledes om forbrugsudgifter er indeholdt i huslejen, ellers skal det fremgå af lejekontrakten hvad du som lejer skal indbetale aconto til vand/varme/el/køling, antenne, internet og eventuelt beboerrepræsentationsbidrag.

- Her skal du som lejer være opmærksom på kravet om en særskilt måler på de opkrævede aconto bidrag til lejemålet.

Manglende måler. Er der ikke en måler installeret, må udlejer ikke opkræve aconto bidrag fra dig som lejer, og derved skal forbrugsudgifterne være indeholdt af lejen.

- Af § 3, finder du os udlejers betalingsoplysninger.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje[1]. Depositum kan kun udgøre maks. 3. måneders husleje. Her skal du være særlig opmærksom på at udlejer ikke medregner dine eventuelle aconto bidrag. Det må udlejer ikke opkræve som depositum.

- Se § 3. Lejen pr. måned/kvartal udgør x 3 = 3. måneders depositum.

I § 4. fremgår det, hvornår du skal betale din normale leje første gang eventuelt med aconto hvis dette ikke er indeholdt i lejen.

- Opkrævningen får du oftest tilsendt pr. brev, eller i e-Boks.

Et godt råd. Husk at tilmelde din betaling til betalingsservice via din bank, så er du sikker på, du får betalt din husleje rettidigt.

§ 5. Varme, køling, vand og el.

Normalen er at udlejer leverer varme og varmt vand, samt informerer om hvornår varmeregnskabsåret påbegyndes, hvis udlejer opkræver aconto forbrug.

Hvis du selv skal sørge for opvarmning af lejemålet, husk at aflæse målere mm. Ved indflytning og tilmeld dig et forsyningsselskab.

Skal du selv sørge for tilmelding, skal du være særlig opmærksom på at få aflæst dine målere ved fraflytning af lejemålet, samt ophæve din aftale om levering af el, gas, olie/petroleum, fjernvarme/naturgas eller andet.

[1] Bekendtgørelse af lov om leje, § 34.

- Kontroller med dit forsyningsselskab opsigelsesfrister mm.

§ 6. Fællesantenner og adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Her menes antennebidraget eller internetforbindelsen, hvis ejendommen har fælles signalforsyning.

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning.

Hvis du som studerende lejer et enkeltværelse i en villa, hvor du er alene lejer og udlejer bor i ejendommen, kræves der af loven ikke et indflyttersyn. Har udlejer derimod flere lejere, skal udlejer afholde et flyttesyn af lejemålet, værelset mm. Som du skal overtage.

Tag meget gerne billeder af dit lejemål under alle omstændigheder, så kan du til en hver tid dokumentere lejemålets stand ved fraflytning.

<u>Her skal du som lejer være skarp!</u>

Hvis du finder fejl, mangler eller misvedligeholdelse af lejemålet inden for de første 14. dage fra du overtager lejemålet, skal du gøre udlejer skriftlig opmærksom på, at der er fejl og mangler ved lejemålet som ikke er konstateret ved et indflytningssyn, hvis udlejer har pligt til at afholde sådan et.

Det er DIN pligt at gøre udlejer skriftlig opmærksom på fejl og mangler inden 14. dages fristen udløber.

§ 8. Vedligeholdelse. Som lejer skal du aftale med din udlejer, hvem der skal stå for indvendig vedligeholdelse af lejemålet. Ofte er det dig som lejer, der står for den indvendige vedligeholdelse, men at du som lejer hver måned, opsparer et beløb til, at du kan dække de udgifter vedligeholdelsen kræver.

I § 8. står der ligeledes, at udlejer har pligt til at afholde et fraflytningssyn, samt udarbejde en fraflytningsrapport[1].

§ 9. Inventar. Lejer du et lejemål med inventar som tilhører udlejer, skal det fremgå heraf.

Det kan fx være komfur, køleskab, fryser, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, emhætte, vandvarmere mm.

§ 10. Handler om, om der er i ejendommen oprettet en beboerrepræsentation, husorden eller om du må holde husdyr.

- Om hold af husdyr, skal du være særlig opmærksom på, hvis der er i § 11 angivet hvilke husdyr, eller racer der ikke må holdes i lejemålet.

LEJERNES HUS
Vi er der for dig...

§ 11. Handler om, alle de forhold du som lejer kan blive pålagt at efterleve. § 11. indskrænker dine rettigheder som lejer ved brug af det lejede.

Her kan fremgå særlige regler omkring:

- Rygning i lejemålet, i opgange og på matriklen.
- Udluftningspåkrav, fx daglig udluftning i 10 min pr. dag.
- Maling af vægge, lofter, døre, dørkarme, køkkenlåger mm. I andre farver end ved lejemålets indgåelse.
- Særlige regler om husdyr, og hvilke husdyr der er tilladt i lejemålet.
- Om du må som lejer bore huller i vindueskarme eller lignende.
- Tidsbegrænset leje, hvis udlejer har en særlig grund til dette.
- Kortere opsigelse fx 1 måned regnet fra den 1. i måneden - (normalen er 3. måneders opsigelse). Reglen kan af udlejer ikke fraviges hvis udlejer opsiger dig.
- Hvis din udlejer kræver at du fraflytter lejemålet 14. dage før din kontrakt udløber, til istandsættelse, skal det fremgå af § 11. ellers er det ikke lovligt.
- Fri huslejefastsættelse kan tillades i 3 situationer:
    - Nybyggede lejemål som er taget i brug efter 31. december 1991.
    - Ejendomme, som udelukkende har været lovligt anvendt til erhvervslejemål frem til 31. december 1991.
    - Lejemål i etager som ikke har været anvendt til beboelse frem til 1. september 2002, eller nybyggede etager, hvortil byggetilladelsen er givet efter d. 1. juli 2004.

Er du i tvivl om reglerne eller om du er berørt af dem, kontakt endeligt Lejernes Hus for rådgivning på området.

Udover direkte urimelige forhold, ser vi ofte tillægsydelser i lejekontrakter, som ikke er lovlige.

Nogle at de mest almindelige ulovlige og dermed ugyldige forhold er tillægsydelserne:

- Administration
- Forsikring
- Fast beløb for vaskeri
- Hækkeklipning

- Renovation
- Snerydning
- Trappevask
- Viceværtservice
- Vinduespolering
- PBS-gebyr eller lignende, for betaling af husleje

Forbrugsregnskaber.

Huslejen er inklusive forbrug, hvis der ikke er opsat separate målere til at registrere det faktiske forbrug.

Forbrug der under lejekontraktens §3.

Hvad er forbrug? Lejekontraktens § 5.

- Varme, vand, el og køling[2].

Hvad er fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjeneste bidrag? Lejekontraktens § 6.

- Fælles antennebidrag.
- Internetadgang/ Digital kommunikation

Andre skriftlige aftaler der kan fremgå af §11 i lejekontrakten er.

- Indflytningssyn og fordeling af vedligeholdelsespligterne
- Fastsættelse af lejen.
- Lejemålets brugsret, herunder restriktioner.
- Flytteopgørelse og fraflytningssyn.
- Lejefastsættelse, herunder værelsesleje.

[2] U 2009.24.97 H.

Kontaktinformation.

Lejernes Hus
Norgesvej 12
4200 Slagelse
Cvr.nr. 4031 7864

Telefon: 5852 8988
E-mail: info@lejerneshus.dk

www.lejerneshus.dk
Bank: 0524 0000374362
Sparekassen Sjælland

Personlig henvendelse
Torsdag kl. 14 – 17

Telefonisk henvendelse
Mandag kl. 10 - 13
Tirsdag kl. 10 - 14
Onsdag kl. 10 - 12
Torsdag kl. 14 - 17

Vores receptionist Betina Hansen,

vil tage imod dit opkald.