

Ny lejelov

*Træder i kraft den
1. juli 2022*

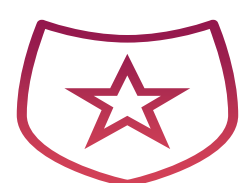


Agenda

- **Generelt om den nye lejelov**
- **Tidsbegrænsede lejekontrakter**
- **Fremlejeforhold**
- **Gennemgribende moderniserede lejemål**
- **80/20-ejendomme**
- **NPI-regulering**
- **Småhuse**

Generelt om den **nye** lov

Sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven



Formålet med den nye lejelov er at forenkle og modernisere lejelovgivningen uden at ændre i den nuværende retstilstand

Administrativ opgave: Nye paragrafhenvisninger – paradigmer skal opdateres (lejekontrakter, påkrav, ophævelsesskrivelser, varslinger, tilbudsskrivelser m.fl.)

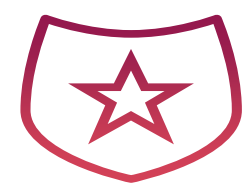


Loven rummer også indholdsmæssige ændringer – både beskrevne og skjulte



Ny typeformular til lejekontrakter.

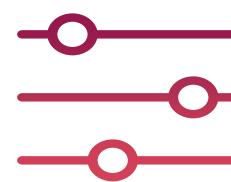
Tidsbegrænsede lejekontrakter



Samme ordlyd



80, stk. 3 -> 173, stk. 3



Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.



Fra lovforslaget kan det ses, at ***"En anden grund kan være, at udlejerens har en nær slægtning, der skal benytte boligen efter den aftalte periode."***

Fremlejeforhold

**Nye regler om fremlejetagers
rettigheder i fremlejeforhold**

**Mere retssikkerhed for
fremlejetager**

Sanktion og opsigelsesadgang

**Der kan kun opkræves forudbetalt
leje for en periode svarende til
længden af det gældende
opsigelsesvarsel**

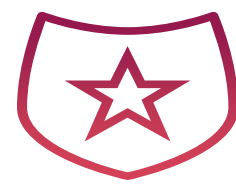
Gennemgribende **forbedrede** lejemål

- **Nye lovs § 19, stk. 2 (nugældende § 5, stk. 2)**
- **Ordlyden er den samme (dog er beløbene anført i 2021-niveau)**
- **Forarbejderne kunne tyde på en stramning af retstilstanden**

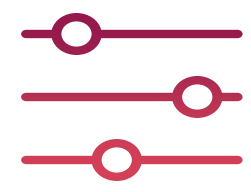
Ifølge lovforarbejderne vil det som udgangspunkt ikke være tilstrækkeligt, at alene køkken og badeværelse er moderniseret, hvis resten af boligen fremstår umoderniseret. Det er således ikke tilstrækkeligt alene at forbedre enkelte dele af lejemålet, for eksempel køkken og bad, selvom de påkrævede økonomiske midler er blevet anvendt.

U.2016.2446.H: "der opstilles to betingelser, idet udtrykket omfatter lejemål, hvor forbedringer ... væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m2 eller et samlet beløb på 183.000 kr."

80/20 – sammenligningslejemål



Ordlyden er den samme



Forarbejderne: *"Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal der fortrinsvis sammenlignes med tilsvarende lejemål, som er beliggende i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse."*



Er der indført et bevishierarki og særlig sammenligningsværdi?

NPI-regulering af § 19-lejemål

GD 2021/08 B: VL har fastslået, at der gyldigt kan ske nettoprisindeksering af § 5, stk. 1-lejemål (nye lovs § 19)

Efter den nye lejelov kan man ikke NPI-regulere § 19-lejemål

Reglerne om omkostningsbestemt husleje fremgår af kapitel 3 i den nye lejelov. Omkostningsbestemt regulering er i § 23. Lejeregulering efter nettoprisindeks – udlejers ensidige varsel 2 år ad gangen § 26

- Det er en fejl fra ministeriets side
- Hvad betyder det (overgangsperiode)?

Småhuse

Samme ordlyd

Hvis du har et småhus, som er blevet gennemgribende renoveret, så kan man ikke direkte anvende 5,2 / 19,2

Forarbejderne: *"Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. lovforslagets § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter lovforslagets § 23 (tidl. § 7)."*

Var det retsstillingen før? Det fremgår af noget retslitteratur, men entydigt i retspraksis og litteraturen

Andet

Ejendomsbegrebet og fri lejefastsættelse, tilbudspligt mv.

Send mail, hvis I vil have plancherne
eller har spørgsmål

Jan Blicher Grunnet

Jan@lejka.dk

+45 2783 8400