



Af Anette Dam Jacobsen, statsautoriseret revisor, FSR - Danske Revisorer

Relevant nyt for udlejere af boligejendomme

Den 1. juli 2022 trådte en ny lejelov i kraft. Den nye lejelov er en sammenskrivning af Lejeloven og Boligreguleringsloven. Med den nye lejelov er der sket flere indholdsmæssige ændringer og præciseringer, som også medfører nogle praktiske ændringer, som alle udlejere skal være opmærksomme på.

I denne artikel har vi sat fokus på et par praktiske forhold, som udlejere skal være opmærksomme på. For den indholdsmæssige forståelse af den nye lejelov, anbefaler vi at søge juridisk bistand.

Ny type lejekontrakt – standardlejekontrakt typeformular A10

Med den nye lejelov følger en opdateret standardlejekontrakt. Tidligere typeformular A9 må ikke længere anvendes ved indgåelse af lejemål efter 31. december 2022. Senest fra 1. januar 2023 skal nye lejeaftaler indgås ved brug af typeformular A10.

Den nye standardlejekontrakt kan anvendes i lejeaftaler om beboelseslejemål, herunder lejeaftaler om lejligheder, huse, rækkehuse, værelser mv.

Den nye standardlejekontrakt typeformular A10 kan findes på Indenrigs – og Boligministeriets hjemmeside på www.im.dk. Typeformularen kan allerede anvendes nu.

Skabeloner for påkravsskrivelser mv.

Mange udlejere bruger standardskabeloner og paradigmer, når de kommunikerer med deres lejere. Det er vigtigt, at disse skabeloner opdateres, så udlejere ikke bruger skabeloner, der henviser til forældet lovgivning.

Derfor skal standardskabeloner opdateres, herunder eksempelvis standarder vedrørende:

- når en udlejer vil skrive et påkrav til en lejer
- når en udlejer ønsker at ophæve en lejers lejemål som følge af, at lejer har misligholdt lejekontrakten
- når en udlejer vil skrive en fogedbegæring til brug ved en lejers manglende betaling af husleje mv.

Nettoprisindeks

Huslejeforhøjelser kan varsles efter stigninger i nettoprisindekset. Det er som tidligere vigtigt med en rettelig henvisning hertil i lejekontrakten.

Udlejers opmærksomhed på lovforslag om loft over huslejestigninger

Torsdag den 22. september 2022 blev lov om loft over huslejestigninger vedtaget. Loven betyder at den årlige huslejestigning i forhold til nettoprisindekset i år 2022 og 2023 begrænses til maksimalt 4 %. Udlejere kan kun varsle huslejestigninger på mere end 4 %, såfremt der er dokumentation for, at driftsudgifterne er steget med mere end 4 % i forhold til det foregående år.