

Hvad skal du være opmærksom på i din lejekontrakt?

SOM UD GANGSPUNKT FINDES der ingen egentlige formkrav til indgåelse af en lejeaftale. En lejeaftale kan sagtens indgås mundtligt mellem udlejer og lejer. Det følger dog af lejelovens § 4, stk. 1, at lejeaftalen skal indgås skriftligt, hvis den ene part ønsker det.

Den skriftlige lejeaftale:

Det normale er dog, at stort set alle lejeaftaler indgås skriftligt og i vidt forskelligt omfang. Det være sig i en sms, på bagsiden af en serviet, pr. mail eller på en standardformular.

Lige meget om lejeaftalen bliver individuelt indgået eller indgået på en standard-formular, er der visse ting, du som lejer skal være opmærksom på.

Lejeaftale indgået på en standardiseret typeformular:

Hvis lejeaftalen udarbejdes på en standardiseret kontrakt, skal denne være autoriseret af det ministerium, som boliglovgivningen henhører under på tidspunktet for autorisation af en sådan kontrakt.

Indgås der lejeaftaler ved hjælp af en standardiseret lejekontrakt, fremgår det af lejelovens § 5, stk. 1, at bestemmelser, der medfører ringere vilkår for lejeren, end hvad loven angiver, skal være (dobbel) fremhævet for, at de kan gøres gældende. Formålet med bestemmelsen er, at lejer skal gøres særligt opmærksom på, at der her er nogle vilkår, som ikke stiller lejer så godt, som lejeloven ellers gør.

Som lejer skal du derfor sørge for at læse hele lejekontrakten godt igennem, men du skal især være opmærksom på følgende paragraffer:

§ 3- lejens sammensætning:

Du skal her være opmærksom på, om den leje du betaler er for høj. Din lokale LLO-afdeling vil hurtigt kunne fortælle dig, om din m2 pris er for høj. Herudover skal du være opmærksom på dine a/c beløb, idet der alene kan opkræves a/c bidrag til varme, vand og el, når der aflægges korrekte forbrugsregnskaber én gang årligt. Hvis der opkræves a/c bidrag til vand og el, så er der krav om individuelle målere. Dette hænger sammen med angivelserne i § 5.

OBS! EN UDLEJER MÅ IKKE OPKRÆVE A/C BIDRAG TIL TRAPPELEJE OG RENOVATION.



Af Maria Berth,
Jurist ved LLO,
Vestsjælland

§ 4- forudbetalt leje og depositum:

Det følger af lejelovens § ??, at der kun må opkræves 3 måneders leje til depositum og 3 måneders leje til forudbetalt husleje.

§ 7- Lejemålets stand ved ind- og udflytning:

Denne bestemmelse er vigtig at være opmærksom på, da denne bestemmelse fastslår, hvilke forpligtigelser du som lejer har ved din fraflytning.

Reglerne er ændret markant ved lejelovsrevisionen, der trådte i kraft den 1. juli 2015. Er din lejekontrakt underskrevet før 1. juli 2015, så havde udlejer mulighed for at kræve, at lejemålet afleveres istandsat. Denne mulighed har udlejer ikke, når lejeaftalen er indgået pr. 1. juli 2015 og frem.

Under alle omstændigheder er det dog vigtigt, at du som lejer sikrer dig bevis for, hvilken stand lejemålet var i, da du overtog det, herunder får udarbejdet en fejl og mangelliste.

§ 8- vedligeholdelse i lejeperioden:

Denne bestemmelse er også vigtig, idet udlejer her har mulighed for at pålægge lejer at varetage den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden. Dvs. at lejer løbende i lejeperioden skal varetage den indvendige vedligeholdelse.

§ 11- Særlige vilkår:

Denne bestemmelse er nok den vigtigste at være opmærksom på, når man indgår en lejeaftale med udlejer, idet udlejer her har mulighed for tilføje samtlige forpligtigelser, som udlejer ønsker at lejer skal varetage, blot de ikke er i strid med lejelovens præceptive regler. Siden 1. juli 2015 anvendes Typeformular A9.

Vejledning:

Lejeaftaler, der er udarbejdet på en typeformular, omfatter selve lejeaftalen og en vejledning. Af den nye Typeformular A9 fremgår det klart af blanketten, at vejledningen er en del af lejekontrakten. Udleverer udlejer ikke vejledningen til lejeren i forbindelse med indgåelse af lejeaftalen, vil dette betyde, at alle vilkår, der stiller lejer ringere end hvad lejeloven oprinder, er ugyldige.

For typeformular A8 havde lovgiverne ikke på samme måde taget stilling til, hvilken rolle vejledningen skulle have.