

Udlejerens almindelige pligter

Når du lejer et værelse eller en lejlighed, bliver din udlejer pålagt nogle pligter, som han skal overholde, og hvis han ikke gør det, får du forskellige muligheder for at presse ham til det.

Undlader udlejerens at opfylde sine pligter - også efter du har bedt ham om det - kan du benytte forskellige magtmidler over for ham. I visse situationer kan du kræve din husleje nedsat, i andre lade tingene udføre på udlejerens regning eller måske kræve erstatning eller slippe for at betale en regning. Dine mere nøjagtige muligheder omtaler vi under de enkelte af udlejerens pligter.

Din udlejer skal:

1. Stille **det lejede til din rådighed i god og forsvarlig stand** fra det aftalte tidspunkt, og det betyder - som udgangspunkt - at det skal være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med låse med tilhørende nøgler. Denne afleveringspligt - eller hvad man nu skal kalde den - kan udlejerens dog fravige, fx så du selv skal rengøre det lejede, blot ændringen er særligt fremhævet i din lejekontrakt. Hvis du ikke kan flytte ind på det aftalte tidspunkt, eventuelt fordi den tidligere lejer stadig opholder sig i boligen, bør du straks henvende dig til udlejerens og bede ham skaffe dig adgang til lejemålet. Lykkes det ikke for udlejerens at få fjernet forhindringen, kan du hæve lejeaftalen, lige som du sandsynligvis kan få erstattet dine ekstra udgifter - for eksempel til at bo midlertidigt på hotel og til at finde en ny bolig.

Hvis du kan flytte ind på det aftalte tidspunkt, men det lejede bliver afleveret til dig i en for dårlig stand - fx uden det er rengjort - kan du forlange, at udlejerens straks bringer forholdet i orden. Og gør han det ikke, vil du kunne få det gjort for udlejerens regning.

2. **Holde ejendommen og dit lejemål forsvarligt vedlige.** Udlejerens skal sørge for, at alle ejendommens indretninger, afløb og forskellige installationer holdes i god og brugbar stand, lige som han - igen som udgangspunkt - skal sørge for tapet, maling og hvidtning i dit lejemål så ofte, som det vil være påkrævet. Men den sidste pligt, nemlig til indvendig vedligeholdelse, kan han fuldt ud gyldigt vælte over på dig, blot det klart fremgår af jeres lejeaftale, og din husleje bliver fastsat på baggrund heraf.
3. **Sørge for renholdelse og sædvanlig belysning** af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, lige som han skal rengøre fortov, gård og andre fælles indretninger. Nægter udlejerens - efter anmodning - at opfylde disse pligter, kan du kræve et forholdsmæssigt afslag i din husleje, og det bliver udregnet på baggrund af genernes omfang, dvs. den nedsatte brugsværdi af dit lejemål. Skulle det være helt galt med ejendommens belysning, indeholder lejeloven en mulighed for, at du via fogedretten kan skaffe dig adgang til

elinstallationerne og få udbedret manglerne.

4. Sørge for, at der hersker **god orden i ejendommen**, og i den forbindelse har han ret til at lave et ordensreglement, som du og alle andre lejere skal rette jer efter. Denne ordenspligt bevirker, at din udlejer skal bruge sine beføjelser, hvis du fx klager over gentagne støjgener fra din overbo. Og gør udlejer det ikke, vil du kunne kræve et forholdsmæssigt afslag i din husleje. Udlejerens pligt til at sørge for god orden giver ham ikke bare ret til at udstede et ordensreglement. Han kan også indføre fysiske ordninger, der tjener formålet, og det kan eksempelvis være installation af et kombineret ringe og kalde-system ved hoveddøren, som derefter skal holdes låst hele døgnet.
5. Give dig **visse oplysninger en gang årligt**.
Betalder du din varme efter forbrug, har du krav på at få et varmeregnskab med oplysning om din andel af de samlede udgifter og din mulighed for at gøre indsigelse. Regnskabet skal udsendes inden for faste frister samt indeholde begge de nævnte oplysninger, og sker det ikke, mister udlejer sin ret til at kræve en eventuel tillægsbetaling af dig.

Betalder du dit vand, samt vandafledningsafgift, i henhold til opsatte vandmålere, har du tilsvarende krav på at modtage et regnskab en gang om året.

Har udlejer beholdt pligten til at sørge for den indvendige vedligeholdelse i dit lejemål, skal han senest tre måneder efter regnskabsårets afslutning give dig meddelelse om, hvad der står på lejemålets vedligeholdelseskonto. Undlader udlejer det - og nægter han at efterkomme en anmodning fra dig - kan du kræve, at der på kontoen skal stå et beløb svarende til fem års hensættelser.