

FREMLEJE

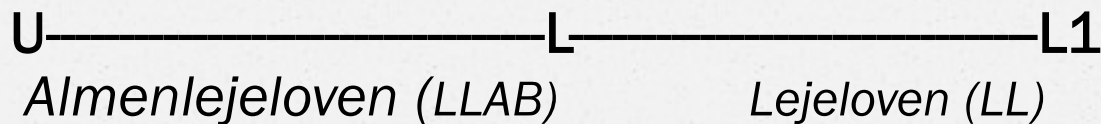
”Når lejer vil udleje sin lejlighed eller en del af sin lejlighed.”

Baggrund for informationsmøde

- Lovliggørelse af udlejningsreglerne for supplementsboliger i foråret.
- Efterfølgende tvivlsspørgsmål omkring fremlejeforhold og lovgivning.

Hvad er fremleje?

”Når lejer vil være udlejer”



- Videreudlejning af bolig.
- BO-VEST har kun lejeaftale med lejer (L).
- Lejer (L) har både kontrakt med BO-VEST og lejer (L1).

Forskel på LL og LLAB?

UP: Forskellige filosofier

Lejeloven (LL):

- o **Filosofi**: Aftalefrihed og lighed mellem parterne.
- o Begrænset beskyttelse af lejer sammenlignet med almene lejere.
 - o Visse bestemmelser kan derfor fraviges
 - o *Fravigelighed er oplistet i den sidste § i hvert kapitel.*

Forskel på LL og LLAB?

Almenlejeloven (LLAB)

- o **Filosofi:** Maksimal beskyttelse af lejer.
- o Fuld beskyttelse af lejer – udlejer kan ikke "snyde" lejer.
- o HR: Reglerne er ufravigelige
 - o Man må kun gøre det der er udtrykkeligt angivet i loven.

Ansvar for fremlejetager

o **HR:** Den almene lejer bærer risiko for evt. misligholdelse af lejekontrakten

o **Fx:**

- o Betalingsmisligholdelse
- o Skade på ejendom / det lejede
- o Overtrædelse af husorden

= Lejer er ansvarlig for sin fremlejer.

I værste fald kan fremlejers mislighold medføre opsigelse / ophævelse af L(fremlejegiver).

Former for fremleje

Delvis fremleje

- Delvis fremleje:

- Almenlejelovens § 64

- Betingelser:

- Skriftlig lejeaftale – Kopi til BO-VEST inden påbegyndelse
 - Max husleje = egen husleje
 - Højst 1/2-delen af beboelsesrum må fremlejes
 - Samme antal beboere som der er beboelsesrum

Fuldstændig fremleje

- o **Fuldstændig fremleje:**
 - o Almenlejelovens § 65
 - o Betingelser:
 - o Senest 2 uger før aftaleindgåelse skal BO-VEST have:
 - o Skriftlig lejeaftale – max 2 år
 - o Dokumentation for at fremleje er midlertidigt
 - o Fx udstationeringskontrakt, sygdom, forretningsrejse, studieophold
 - o Max husleje (kontrakt)
 - o Det samlede antal personer må ikke overstige antal af beboelsesrum
 - o Saglig grund – BO-VEST kan modsætte sig.

Lejekontrakt

- o Typeformular A, 9. udgave.
 - o Boligministeriet.
- o Håndskreven kontrakt.
- o Ellers risiko for ugyldighed.

Husleje

- o **HR:** BO-VEST skal sikre, at fremlejetageren (L1) ikke betaler mere i husleje end hvad den almene lejer er forpligtet til.
- o Huslejen skal fastsættes i overensstemmelse med LL §§ 47-49, jf. BRL § 29 C / BRL § 5.
 - o Yderligere rådgivning anbefales.

Indkomst skat

- **UP:** Huslejeindtægt er skattepligtig indkomst.
 - Egen husleje kan fratrækkes.
 - Alene differencen er skattepligtig.

Vand og varme

- o **HR:** vand og varme er indeholdt i huslejen.
- o **U:** særskilt opkrævning
 - o Udspecificering i lejekontrakten
 - o **Koldt vand:** Individuelle målere
 - o **Varme:** Individuelle målere el. opgørelse på baggrund af m² og antal varmtvandshaner.
 - o Udarbejdelse af forbrugsregnskaber
 - o **Friste:** 3 måneder fra udløb af forbrugsregnskabsperiode el. 4 måneder fra modtagelse af endelig af afregning

Opsigelse af lejemål og værelser

- o Ophør pga. lovbestemmelse el. aftale
 - o Opsigelsesvarsel
 - o Min. 3 mdr. / 1 år
- o HR: Uopsigelighedsprincip
- o U1: Enkeltværelser
- o U2: Hjemmel i loven, fx
 - o Nedrivning
 - o Ombygning
 - o Husordenovertrædelser
 - o Eget ønske om at bo
 - o Min. 1 års varsel

Opsigelse – Accessoriske enkelt værelser

- **Definition:**

- Værelse(r) uden køkken / trinnette og afløb.

- **HR:** Frit opsigelige

- Opsigelsesvarsel: min. 1 mdr.

Ophævelse

- o **Ophør pga. mislighold, fx**
 - o Betalingsmisligholdelse
 - o Husordenovertrædelser
 - o Vanrøgt
 - o = Fraflytning straks
- o **Misligholdelse af lov, lejekontrakt, husorden mv.**
 - o **UP:** Påbud er ofte betingelse
 - o **U:** Særlig alvorlig karakter

Fraflytning

- o **Flyttesyn**

- o Ikke krav om indkaldelse

- o **Reklamationsfrist**

- o 2 uger
 - o Længere frist kan aftales
 - o Nøgleaflevering

- o **Ny adresse**

- o 8 dage
- o Pligt til indhentning af ny adresse → Folkeregister

Istandsættelse ved fraflytning

o HR:

- o *lejer kan ikke forpligtes til at aflevere det lejede i bedre stand end det er overtaget.*

o Afleveringsstand

o Lejekontrakt:

- o Normalistsatsat/nyistsatsat
- o Uistsatsat

Istandsættelse ved fraflytning

o Normalistsats:

- o Rengjort, maling, tapetsering, slibning og lakering af gulve i nødvendigt omfang.
- o Mislighold.

o Uistsats:

- o Forsvarlig stand.
 - o *Rengjort, hele ruder, udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse og nøgler.*
- o Lejer kan pålægges mislighold.

Tvister

- o **HR: Huslejenævnet**
 - o 1. instans
 - o Formand
 - o Lejerrepræsentant
 - o Udlejerrepræsentant
 - o **Pris:**
 - o Kr. 302 - Indbringelse
 - o Kr. 2.100 kr. v/ medhold til L1 (FLT)

- o **U: Boligretten**
 - o Bevis

Tidl. supplementsrum

o Gældende regelsæt:

o Lejemål:

- o Status som beboelseslejemål
- o Uopsigelighed
- o Samme rettigheder som andre lejere
- o Oprykningsret efter 2 år

o Haver:

- o Fælles forhaver