

# Udlejning af lejlighed i Blåbærhaven

2015 - Udlejning i Blåbærhaven, ver. 1.0.docx

### Indholdsfortegnelse

1.	Udlejning i Blåbærhaven .....	3
1.1	Godkendelse. ....	3
1.2	Ret til at udleje.....	3
1.3	Lejelov af 2015 .....	3
1.4	Tidsbegrænsede lejekontrakter.....	3
1.5	En guide .....	4
2.	Gode råd ifm. udlejning af din lejlighed. ....	5
2.1	Genudlejning .....	5
2.2	Ingen lejer uden gyldig lejekontrakt.....	5
2.3	Lejelovens 2-årsregel gælder kun fremleje .....	5
2.4	Opsigelse af lejemål skal skrives ind i tidsbegrænset lejekontrakt .....	5
2.5	Årlig huslestigning – hvis du lejer ud for en årrække .....	5
2.6	Regler for forudbetalt leje og depositum .....	5
2.7	Forudbetalt leje – hvis din lejer ikke betaler husleje .....	6
2.8	Lejekontrakter indgået før den 1. juli 2015.....	6
2.9	Konklusion.....	6
3.	Ejerforenings vilkår ifm. udlejning af lejlighed .....	7
3.1	Indføjes i §11 .....	7
4.	Ejerforenings retningslinjer for udlejning af lejlighed .....	8

## 1. Udlejning i Blåbærhaven

Det er enhver ejers ret at udleje sin bolig, hvis denne ønsker så. I det efterfølgende har bestyrelsen, i samarbejde med administrator, beskrevet, hvad der er ret og hjemmel for, når der tales om udlejning af ejerlejligheder.

Lejeloven er ikke den nemmeste at gå til, hvorfor efterfølgende er blevet vendt og drejet adskillige gange inden offentliggørelse. Skulle det afføde nogle spørgsmål, vil bestyrelsen og administrator gerne svare herpå. Venligst kontakt os via e-mail (se hjemmesiden).

---

### 1.1 Godkendelse.

Disse retningslinjer er godkendt af bestyrelsen pr. 18. jan. 2016 og gældende med tilbagevirkende kraft pr. 1. jan. 2016.

---

### 1.2 Ret til at udleje

Selvfølgelig har du, som ejer, ret til at udleje din ejerlejlighed, jf. ejerforeningens vedtægter §9 som lyder:

"Såfremt en ejer af ejerlejligheden måtte ønske at udleje sin ejerlejlighed skal dette ske ved en af boligministeriet godkendt standardkontrakt. Lejekontrakten skal være påført administrators godkendelses-påtegning.

Bestyrelsen for ejerforeningen kan til enhver tid fastsætte retningslinjer for og på hvilke vilkår, der kan ske godkendelse af lejekontrakt hos administrator, hvorved en ejerlejlighed udlejes."

Der fremgår IKKE af vedtægterne, at der er en tidsbegrænsning på udlejning af din ejerlejlighed, men der henstilles til at udlejningen bliver gjort tidsbegrænset.

Udlejning kan kun ske med administrators samtykke, derfor skal du naturligvis indhente denne, inden lejeperiodens start, og du skal i alle tilfælde orientere bestyrelsen eller administrator om udlejningen, således at vi ved, hvem der bor i lejligheden.

Det er også meget vigtigt, at der bliver indgået en skriftlig lejekontrakt, og at du bruger den autoriserede formular til dette. Hvis du ikke bruger den autoriserede formular, er alle vilkår, der afviger fra lejelovens almindelige regler, og som er mere byrdefulde for lejer, ugyldige.

---

### 1.3 Lejelov af 2015

Nedestående citat er taget fra Karnov, indeholdende regler i henhold til lejelov af 2015.

"Ejere af en ejerlejlighed kan opsige lejer, hvis lejer af en ejerlejlighed ved aftalens indgåelse er gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelsen kan ske, hvis ejeren selv ønsker at benytte og bo i lejligheden.

Hvis lejeaftalen er indgået efter 1. januar 1986 er det tillige en betingelse, at ejeren tidligere har boet i lejligheden." *citat slut*

Hvis ejere af en ejerlejlighed ønsker at opsige lejer er opsigelsesvarslet 1. år.

---

### 1.4 Tidsbegrænsede lejekontrakter

Tidsbegrænsede lejekontrakter, som sagtens kan laves i en ejerforening, kan tilsidesættes af Boligretten, hvis denne skønner at tidsbegrænsningen ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold.

"2 års reglen" gælder kun for lejere i lejede lejligheder, der har ret til at fremleje sit lejemål hvis væsentlige grunde taler derfor, den gælder ikke for ejerlejligheder, og ejerforeningen kan ikke blande sig i forholdet, da ejerforeningen ikke er udlejer.

---

### 1.5 En guide

Vi har i dette dokument forsøgt at lave en overskuelig tilgang til udlejning.

Guiden er opdelt i tre afsnit:

- Det første, som omhandler gode råd i forbindelse med udlejning
- Det andet, hvad vi (ejerforeningen) har af vilkår, som skal være opfyldt. Disse skal ind under §11 i lejekontrakten.
- Det tredje, der omhandler hvilke retningslinjer der er for udlejning

---

## 2. Gode råd ifm. udlejning af din lejlighed.

Ønsker du, som ejer, at udleje din bolig, er det vigtigt at kende lejeloven. Her har du 8 hurtige tips om lejelovens regler for udlejning. Dem bør du som minimum kende, før du begynder din udlejning.

---

### 2.1 Genudlejning

Ifølge gældende lovgivning, for udlejning af fast ejendom, kan bestyrelsen ikke modsætter sig, at du forlænger lejemålet med en nuværende lejer, se pkt. 3. nedenfor. Du skal blot huske, at du skal udfærdige en ny kontrakt med brug af den formular, der er lovpligtig pr. 1. juli 2015. Denne formular ligger på foreningens hjemmeside, derefter skal kontrakten, med underskrifter, til godkendelse hos administrator.

---

### 2.2 Ingen lejer uden gyldig lejekontrakt

Din lejer må ALDRIG flytte ind, inden I har underskrevet en lejekontrakt. Uden en gyldig lejekontrakt bor din lejer under lejelovens almindelige regler. Det vil sige, at der ikke er nogen slutdato for, hvornår lejemålet ophører. Eventuelle forpligtelser såsom, ingen husdyr i lejemålet, betaling af a'conto vand og varme, kan være umulige at få indført efterfølgende.

Din lejer må heller aldrig blive boende, hvis lejekontrakten er udløbet. Så snart jeres kontrakt er udløbet, gælder almindelige lejeregler. Benytter lejeren det lejede mere end 1 måned efter tidsbegrænsningens ophør, uden at du har opfordret lejer til at flytte, fortsætter lejemålet uden tidsbegrænsning. Herefter kan du kun komme af med lejer ved at benytte dig af lejelovens § 83, 1 års opsigelsesvarsel og det er en forudsætning at du selv tidligere har beboet lejligheden og nu agter at flytte ind igen.

---

### 2.3 Lejelovens 2-årsregel gælder kun fremleje af lejeboliger.

Mange tror, at der findes en såkaldt 2 års regel, og at hvis man blot lejer ud i mindre end 2 år, så kan man altid komme af med sin lejer igen. Det er ikke korrekt. Misforståelsen kommer måske af, at du skal holde dig inden for 2 år, hvis du SELV bor til leje i den bolig, du vil fremleje. Når du selv ejer din bolig, gælder der altså ikke nogen 2-årsregel.

---

### 2.4 Opsigelse af lejemål skal skrives ind i tidsbegrænset lejekontrakt

Du kan som udgangspunkt ikke opsig din lejer i hele den aftalte lejeperiode, når I har underskrevet en tidsbegrænset lejekontrakt. Som udlejer har du mulighed for at gøre lejeperioden helt eller delvist uopsigelig for din lejer, hvis du har tilføjet denne aftale korrekt i lejekontrakten.

---

### 2.5 Årlig huslejestigning – hvis du lejer ud for en årrække

Skal du leje ud i en længere periode, så er det ofte en god idé at lade huslejen stige år for år i lejeperioden i takt med, at priserne stiger i samfundet generelt. Under den gamle lejelov kunne du benytte trappelejestigning. I den nye lejelov kan huslejestigning ske efter det såkaldte nettoprisindeks. Vil du bruge denne mulighed, skal du skrive det ind under § 11.

---

### 2.6 Regler for forudbetalt leje og depositum

Som udlejer må du tage op til 3 måneders leje i depositum og 3 måneder i forudbetalt leje. Altså 6 måneder i alt. Herudover må du tage leje for den måned lejer flytter ind.

Vær opmærksom på, at det kan være svært for din lejer at stille med 7 måneders leje. Find den rette balance mellem din sikkerhed og lejers økonomi.

---

### **2.7 Forudbetalt leje – hvis din lejer ikke betaler husleje**

Forudbetalt leje er en forsikring, som du som udlejer har lov til at have stående. Forudbetalt leje kan dække tabt husleje for den tid, der går før fogeden kommer og smider din lejer ud af lejemålet, hvis han pludselig stopper med at betale husleje.

Forløber lejemålet problemfrit, så betaler din lejer ikke husleje de sidste måneder svarende til det antal måneder, som lejer har indbetalt i forudbetalt leje.

### **2.8 Lejekontrakter indgået før den 1. juli 2015**

Lejekontrakter indgået før den 1. juli 2015, på den tidligere kontrakt, er stadig gyldige, udlejer skal blot rette sig efter de retningslinjer, der er kommet vedr. tidsfristen i forbindelse med afleveringsforretninger. Derfor skal ingen af de tidligere lejekontrakter rettes.

### **2.9 Konklusion**

Lejeloven er langt mere tricky, end de fleste forventer. Desværre bliver du nødt til at kende den for at få en sikker boligudlejning. I dette indlæg har vi beskrevet nogle af de vigtigste regler og faldgruber. Husk dem, når du skal leje ud. Alt for mange udlejere kommer galt afsted med deres udlejning.

Derfor anbefaler vi, at du får professionel hjælp med din boligudlejning eller som minimum udfærdigelsen af din lejekontrakt.

### 3. Ejerforenings vilkår ifm. udlejning af lejlighed

I Blåbærhavens vedtægter § 9 står anført, at udlejning skal ske efter retningslinjer og vilkår fastsat af ejerforeningens bestyrelse.

---

#### 3.1 Indføjes i §11

Du skal derfor indføre følgende i §11:

- Lejeren er bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed og at opsigelse kan ske efter lejelovens § 83 litra a.
- Lejligheden skal bebos af lejer selv og må kun benyttes som bolig for 1 person med evt. børn eller 2 samboende med evt. børn. Lejer må ikke overlade brugen til andre, og lejligheden må ikke benyttes af et kollektiv.
- Videreudlejning må ikke finde sted. Udlejning må ikke ske til kommune eller andre, der formidler udlejning til skiftende personer f.eks. ved genhusning eller hotellignende virksomhed.
- Lejeren er pligtig til at overholde ordensreglement herunder husorden, vedtægter og andre bestemmelser for ejendommen.
- Administrator er berettiget til at opsigelse eller ophæve lejekontrakten og forlange, at lejeren fraflytter lejligheden omgående, såfremt lejeren gør sig skyldig i forhold, hvor lejeloven tilsiger udlejer disse sanktioner.
- Ejeren er fortsat pligtig til at betale fællesbidrag og andre ydelser til ejerforeningen, hvorimod det økonomiske forhold mellem ejeren og lejeren er ejerforeningen uvedkommende.
- Ejeren skal skriftligt holde administrator underrettet om sin adresse. I modsat fald kan henvendelse med retspsyldighed ske til sidst meddelte adresse eller evt. til lejlighedens adresse.
- Tilladelsen gives på ejerforeningens vegne og uden ansvar for lejekontraktens indhold og gyldighed samt øvrige forhold, herunder om ejerens kreditorer (panthavere) kan godkende lejeforholdet.
- Administrator er i øvrigt berettiget til at tilbagekalde bemyndigelsen i de tilfælde, hvor særlige forhold gør sig gældende.

Såfremt en lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om misligholdelse var udøvet af ejeren selv - jævnfør vedtægternes §9:

"Såfremt en ejer overtræder husordenen/reglementet, eller i øvrigt misligholder sine forpligtelser over for foreningen af ejerlejlighedsejere eller dennes medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner mod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at foreningen kan pålægge en ejer - eller evt. lejer - at fraflytte lejligheden med passende varsel, såfremt de gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af ejerens forpligtelser over for foreningen eller dennes medlemmer. Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om misligholdelse var udøvet af ejeren selv."

- Kopi af den underskrevne lejekontrakt skal tilsendes administrator (inkl. husorden og reglementer men ekskl. vejledning) til godkendelse.

## **4. Ejerforenings retningslinjer for udlejning af lejlighed Pr. 1. januar 2016**

- a) Det er ejerens ansvar, at lejerne følger ejerforeningens regler og reglementer.
- b) Lejekontrakten skal sendes/afleveres til administrator for godkendelse
- c) Navneskilte på postkasse og brevsprække skal udføres af ejerforeningen, og kun ved ejerskifte er denne service gratis.  
Ved senere ændringer som f.eks. udlejning opkræves skiltegebyr på kr. 200. Skiltet bestilles og forudbetales af ejer.
- d) Nøglebrikker købes og afhentes af ejeren.
- e) Ejer skal skriftligt informere kontoret om numre på nøglebrikker, som er overgivet til lejer.
- f) Når en lejer fraflytter, lukkes alle elektroniske nøglebrikker.
- g) På kontrakten skal specificeres, om det er ejer eller lejer, der har brugsretten til følgende fællesfaciliteter: Vaskerier, helseafdeling og leje af selskabslokale – gældende for hele lejeperioden.