

Typeformular A, 10. udgave og diverse definitioner i sammenskrivningen

8. September 2022

Dansk Selskab for Boligret

Typeformular A, 10.

Bekendtgørelse 2022-08-30 nr. 1214

om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

Ikrafttræden 1. september 2022

Typeformular A, 9. udgave er stadig autoriseret frem til 1. januar 2023

Typeformular A, 10.

- Opdatering af §-henvisninger
- § 3 Supplerende forklaring
- § 4 Ændring i overensstemmelse med lovændring i LL § 59, 3. 1. pkt.
- § 5 Varme ud over lejen LL § 65, stk. 1, eller med i lejen, LL § 65, stk.2
- § 5 Opmærksomhed på målerkrav vedr. vand og el til andet end opvarmning

Typeformular A, 10.

- fortsat
- § 7 Ny formulering om indflytningssyn med instruktion
- § 7 Lovliggørelse af formulering vedr. reklamation efter indflytning (- krav om skriftlighed)
- § 11 Ny afkrydsningsmulighed vedr. fri lejefastsættelse og NPI
- Vejledning tilrettet med lovændringer og retspraksisændringer

Ejendomsbegrebet – LL § 8

Stk. 1 "Ejendom"

- Et matrikelnummer
- Samnoterede matrikelnumre
- En ejerlejlighed
- Bygning på lejet grund med eget ejendomsblad

Stk. 2 Det udvidede ejendomsbegreb



Smitte fra ældre bygning

Bemærkningerne til § 54, stk. 1, nr. 1 om fri lejefastsættelse:

”Ved vurderingen af, om lejen kan fastsættes frit efter denne bestemmelse, skal der ses på samtlige bygninger, der findes på ejendommen. Hvis der er ældre bygninger på grunden, vil alle disse som udgangspunkt skulle være fjernet, for at der kan aftales markedsleje i en nyopført bygning på grunden. Hvis den nye bygning bygges på et eksisterende fundament fra en ældre bygning, vil der efter omstændighederne kunne være tale om nyopførelse af en ejendom, og huslejen vil i så fald kunne fastsættes frit.”

er ikke i overensstemmelse med retspraksis



T:BB 2019.113 Roskilde

- Retten udtaler:
- *”Allerede fordi U1 har varslet huslejeforhøjelsen efter LL § 47 og henvist til det lejedes værdi, finder boligretten, at der ikke er anledning til at tage stilling til, om lejeforholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i LL § 53, stk. 3 hhv BRL § 15a, således at der - hvis lejeforholdet var omfattet af disse undtagelsesbestemmelser - ville kunne ske fri lejefastsættelse.”*

ØL dom af 13. maj 1986 (2. afd. 368/1985)

- Om hensættelsesforpligtelserne efter BRL § 18, der er forskellige afhængig af bygningens alder.
- Østre Landsret udtalte:
- *”efter en naturlig forståelse af udtrykket ”ejendomme, der er taget i brug” i boligreguleringslovens § 18, må det antages, at bestemmelsen tager sigte på de på en ejendom opførte bygninger og ikke på det matrikulære ejendomsbegreb.”*

Kbh. Byret dom af 23. oktober 1990 (DL 114/89).

Retten:

- *"Huslejenævnet og Ankenævnet bygger deres afgørelser på ØL-dommen af 13. maj 1986 (2. afdeling a.s. nr. 368/1985), der lægger vægt på, at de omhandlede bygninger var opført på forskellige tidspunkter. I de foreliggende tilfælde findes der ligeledes at være tale om selvstændige bygninger, der er opført på forskellige tidspunkter, og retten finder derfor ikke grundlag for at ændre Ankenævnets afgørelse vedrørende afsætninger til udvendig vedligeholdelse."*
- Tilsvarende KBH-dom af den 6. februar 1989

dom af den 6. februar 1989



HUSEN
ADVOKATER

08-09-202
2

Definition - vedligeholdelse

§ 111 Ny definition af vedligeholdelse **ingen ændring tilsigtet**

- Stk. 1. Ved vedligeholdelse forstås de reparationer og udskiftninger, som udføres med henblik på at bevare og opretholde lejemålets og ejendommens stand, efterhånden som der sker forringelse ved slid og ælde. **Skader?**
- Stk. 2. Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og **behandling** af gulve.
- Stk. 3. Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

- Gl. LL § 19, stk. 1 og 2 = LL § 112, stk. 1 og 2. Gl. § 20 = LL § 112, stk. 3

Definition - forbedringer

§ 126

- **Stk. 1** Udlejeren har ret til at foretage ændringer, herunder af forbedringer af ejendommen og i det lejede, når ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet **præcisering af gældende ret**

§ 127, stk. 1 – definition **ingen ændring tilsigtet**

- Stk. 1. Ved forbedringer forstås foranstaltninger eller installationer, der forøger det lejedes værdi, eller foranstaltninger, som er påbudt ved lov eller offentlige forskrifter, når disse ikke er omfattet af udlejerens vedligeholdelsespligt.

Forbedringsforhøjelser - ændring

- **§ 130** om varsling af forbedringsforhøjelser henviser ikke længere til varsling af omkostningsbestemt leje
- **Beboerrepræsentationen skal ikke varsles, men kan gøre indsigelse på alle lejeres vegne.**
- **§ 131** Møde med beboerrepræsentationen inden iværksættelse skal afholdes, hvis forhøjelse > 63 kr. pr. m²

