



Nyt udkast til typeformular A, 10. udgave

14.07.2022

I forbindelse med at den nye lejelov trådte i kraft pr. 1. juli 2022, sendte Indenrigs- og Boligministeriet den 28. juni 2022 et udkast til en bekendtgørelse i høring om autorisation af den nye typeformular A, 10, der efter planen træder i kraft pr. 1. januar 2023.

Lejers mulighed for at opsige lejemålet mundtligt

Med den nye lejelov fik næsten alle bestemmelserne i lejeloven nye paragrafnumre. Dette gør det nødvendigt at opdatere den tidligere typeformular A, 9. udgave med en 10. udgave.

Kravet om, at et lejemål skal opsiges skriftligt, er udgået af udkastet til 10. udgave af typeformularen, således at lejer kan opsige lejemålet mundtligt. Udlejer har dog *ikke* samme mulighed for at opsige et lejemål skriftligt, idet det følger af lejelovens § 176, stk. 1, at udlejers opsigelse skal ske skriftligt, og dette kan ikke fraviges, jf. lejelovens § 181, stk. 1.

Det forhold, at lejers opsigelse nu i princippet kan ske mundtligt, er dog ikke særlig hensigtsmæssigt for lejer. Hvis der opstår en tvist mellem lejer og udlejer, kan lejeren qua sin mundtlige opsigelse have sværere ved at dokumentere, hvornår et lejemål er opsagt.

Regulering af lejen

Der er indsat et helt nyt afsnit vedrørende de særlige vilkår i medfør af § 11, hvor der nu kan angives 1) om lejemålet er omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse og grundlaget herfor, jf. nærmere lejelovens § 54, 2) om regulering af lejen sker i henhold til nettoprisindekset og i givet fald med nærmere angivelse af, hvilken dato reguleringen foretages, hvilken måneds nettoprisindeks, der ligger til grund for reguleringen, og hvornår den første regulering efter nettoprisindekset finder sted, jf. lejelovens § 26, og 3) mulighed for anførelse af yderligere fravigelser fra typeformularen, som for eksempel et krav om skriftlighed ved opsigelse som nævnt ovenfor.

Specifikation af vedligeholdelsespligt

I udkastet til 10. udgave af typeformularen er der også indsat en definition af *indvendig* hhv. *udvendig vedligeholdelse*, dog således at det fortsat er muligt at vælge, om det er lejer eller udlejer, der har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Det er specificeret, at der ved *indvendig vedligeholdelse* forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve. Ved *udvendig vedligeholdelse* forstås dele vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Udkastet til typeformular A, 10. udgave, har også indsat lejelovens udgangspunkt om, at lejeren har pligt til at vedligeholde låse og nøgler. Dette udgangspunkt kan dog fraviges i § 11 (*Særlige vilkår*), jf. også lejelovens § 112, stk. 3.

Tidsfrister

Under forudsætning af, at udkastet til 10. udgave af typeformular A vedtages, gælder der følgende tidsfrister for, hvornår man skal bruge 9. hhv. 10. udgave:

- Til og med 31. december 2022 **kan** den nuværende typeformular A, 9. udgave, anvendes
- Fra 1. september 2022 **kan** den nye typeformular A, 10. udgave, anvendes
- Fra 1. januar 2022 **skal** den nye typeformular A, 10. udgave, anvendes

Ovenstående betyder, at der i perioden fra 1. september 2022 til og med 31. december 2022 er valgfrihed mellem, om man ønsker at indgå nye lejekontrakter på den nuværende 9. udgave eller den nye 10. udgave.

Underskriftdatoen er afgørende for, hvornår man kan og skal anvende hhv. typeformular A, 9. udgave og typeformular A, 10. udgave. Således vil datoen for lejeperiodens start ikke have indflydelse på, hvilken udgave af typeformularen, som finder anvendelse.

Moalem Weitemeyers kommentarer

For at undgå tvister med lejeren om, hvornår et lejemål er opsagt fra lejers side, bør man som udlejer indsætte en bestemmelse i lejekontraktens § 11 (*Særlige vilkår*), hvor det fremgår, at lejemålet fra lejers side alene kan opsiges skriftligt for at være gyldigt.

Foruden de nævnte ændringer ovenfor, medfører udkastet til den nye typeformular A, 10. udgave, ikke væsentlige ændringer i forhold til den nuværende typeformular. Er man som udlejer vant til at begå sig med typeformular A, 9. udgave, er der med forbehold for ændringerne ovenfor, og at udkastet til typeformular A, 10. udgave vedtages som foreslået, ikke væsentlige nye forhold, man som udlejer skal tage stilling til.

Moalem Weitemeyer rådgiver løbende om lejeretlige forhold og har stor erfaring med køb og salg af ejendomsporteføljer.

Hvis nærværende artikel har givet anledning til spørgsmål, er du velkommen til at rette henvendelse til:



Frantz Sigersted-Rasmussen
Partner

Frantz.sigersted-rasmussen@moalemweitemeyer.com



Jep Becher Jensen
Senior Associate

Jep.jensen@moalemweitemeyer.com



Ming Duong
Associate

Ming.duong@moalemweitemeyer.com



Christian Fyhn Skovbjerg Jepsen
Associate

Christian.jepsen@moalemweitemeyer.com

Ovenstående udgør ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer garanterer ikke for nøjagtigheden af oplysningerne. Med ovenstående tekst har Moalem Weitemeyer ikke påtaget sig ansvar af nogen art som følge af nogen læsers brug af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.

Denne nyhed er kun produceret på dansk. Er du kunde eller potentiel kunde, og skulle du have brug for en engelsk version, bedes du sende en e-mail til os på news@moalemweitemeyer.com med et link til den artikel, som du gerne vil anmode om at modtage på engelsk, hvorefter vi vil tage hånd om din anmodning uden unødigt forsinkelse.