



Ny typeformular trådte i kraft 1. september 2022

05.09.2022

Indenrigs- og boligministeriet sendte i juni et udkast til bekendtgørelse i høring om autorisation af den nye typeformular A, 10. udgave. Bekendtgørelsen er nu trådt i kraft med virkning fra den 1. september, og alene med få ændringer til det oprindelige udkast.

Krav om skriftlig opsigelse

Kravet om at lejemålet skal opsiges skriftligt består for lejer, selvom der i det oprindelige forslag var lagt op til at lejeaftalen kunne opsiges mundtligt. Vi bemærker, at skriftlighedskravet således gælder både for lejer og udlejer.

Skriftlighedskravet til udlejer følger af lejelovens nye §176, stk. 1, og dette kan ikke fraviges, jf. lejelovens § 181, stk. 1.

Regulering af lejen

Der er indsat et helt nyt afsnit vedrørende de særlige vilkår i medfør af lejekontraktens § 11, hvor der nu **skal** angives i) om lejemålet er omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse

og grundlaget herfor, jf. nærmere lejelovens § 54, ii) 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 iii) mulighed for anførelse af yderligere fravigelser fra typeformularen.

De i afsnittet nævnte vilkår er fortrykte og bør ikke fjernes i lejekontrakten, selvom de ikke måtte gøre sig gældende for det konkrete lejemål; det øger gennemsigtigheden mellem udlejer og lejer, således at lejer ikke er i tvivl om vilkårenes eksistens.

Specifikation af vedligeholdelsespligt

Det skal stadig angives, om det er lejer eller udlejer, som har vedligeholdelsespligten jf. lejekontraktens § 8. I 10. udgave af typeformularen er der dog indsat en definition af *indvendig*- hhv. *udvendig vedligeholdelse* jf. nedenfor.

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

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 lejekontraktens § 11 (*Særlige vilkår*), jf. også lejelovens § 112, stk. 3.

Tidsintervaller

Der gælder følgende intervaller 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 9. udgave eller den nye 10. udgave.

Aftaletidspunktet, som typisk er 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 valg af typeformular.

Den nye typeformular pålægger parterne at angive e-mail og telefonnr. Hertil vil den nye typeformular i højere grad vejlede udlejer, således risikoen for "ufrivillig" snyd eller vildledning mindskes. Dette ses i form af udlejers pligt til at udfylde, hvorvidt denne agerer som professionel ved angivelse af, om denne udlejer mere en én beboelseslejlighed, samt fortrykt tekst om den forudbetalte lejes størrelse, som maksimum må svare til opsigelsesperiodens leje.

Herudover understreges det i den nye typeformular A, 10. udgave, at eventuelle opkrævninger skal være hjemlet i lovgivningen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen. Herved er lejer også i højere grad opmærksom på uberettigede opkrævninger, og dette øger igen gennemsigtigheden mellem lejer og udlejer.

Moalem Weitemeyers kommentarer

Foruden de nævnte ændringer ovenfor, medfører udkastet til den nye typeformular A, 10. udgave ikke væsentlige ændringer i forhold til den stadigt gældende typeformular A, 9. udgave. Er man som udlejer vant til at begå sig med typeformular A, 9. udgave, findes der ikke væsentlige nye forhold, man som udlejer skal tage stilling til. Er man ikke vant til at begå sig i lejekontrakter, vil det anbefales at anvende den nye typeformular A, 10. udgave allerede nu, som er mere vejledende og forudsætter stillingtagen til flere vilkår end dens forgænger, og man vil dermed mindske risikoen for eventuelle uklarheder og uenigheder, som måtte opstå under lejemålets løbetid.

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.