

GODE RÅD

- når du bor til leje

Privat udlejning

Denne folder beskriver kort nogle af

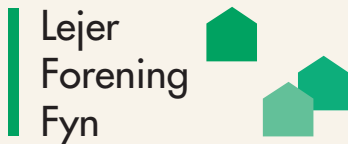
hovedreglerne, når du bor til leje.

Den fortæller, hvad du skal være

opmærksom på, når du får et brev,

et varmeregnskab eller lignende fra

din udlejer.



Skibhusvej 34, st. th., 5000 Odense C
lf@lejerfyn.dk · www.lejernyt.dk · www.lejerfyn.dk



Husleje

Lejens størrelse afhænger af f.eks.: ejendommens alder, antal lejermål og lejermålets stand.

For høj husleje?

Lejens størrelse kan vurderes og eventuelt nedsættes. I nogle tilfælde skal en sag være startet, inden du har beboet lejermålet i et år, i andre tilfælde er fristen fem år. Derfor er det en god ide at kontakte lejerforeningen, inden du har boet i lejermålet i et år – for en sikkerheds skyld.

Husleje = driftsudgifter + særskilte forbedringer + hensættelser til udvendig vedligeholdelse.

Betal huslejen til tiden. For sen betaling giver udlejer ret til at sende en rykker med en frist på tre dage. Betaler du ikke inden for denne frist, vil lejermålet kunne ophæves uden yderligere frist.



Lejeforhøjelser

Lejeforhøjelser skal være skriftlige og varsles med tre måneder.

Du har 6 uger til at gøre indsigelse på lejeforhøjelser, men nogle typer lejeforhøjelser kan vurderes og eventuelt nedsættes, selv om indsigelsesfristen er udløbet. Det gælder f. eks. for omkostningsbestemte forhøjelser.

Ejendomme med syv eller flere lejemål:

- Lejen kan stige, hvis udlejer dokumenterer, at udgifterne er større end indtægterne. Omkostningerne skal være rimelige og nødvendige.

Ejendomme med seks eller færre lejemål:

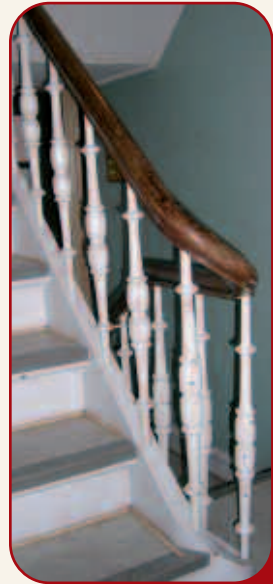
- Lejen kan stige, hvis ”det lejedes værdi” er steget, og hvis det er mindst to år siden, du sidst fik en forhøjelse efter det lejedes værdi. Lejen skal være sammenlignelig med lejen i ejendomme med syv eller flere lejemål.



Aftalte stigninger: trappeleje

I kontrakten kan det være aftalt at lejen stiger hvert år med et fast beløb. Kun i de tilfælde skal udlejer ikke varsle forhøjelsen.

Der er mange forskellige typer af lejeforhøjelser og også forskellige krav til, hvad lejeforhøjelsen skal indeholde for at være gyldig.



Varmeregnskab

Modtager du varmeregnskabet for sent, (ca. 5 mdr. efter regnskabsårets afslutning), er du ikke pligtig til at betale en eventuel efterbetaling.

Modtager du intet varmeregnskab, har du mulighed for at tilbageholde acontobeløbet, indtil udlejer kommer med varmeregnskabet.

Varmeregnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og lejerens adgang til at gøre indsigelse.

Du har 6 uger til at gøre indsigelse på et varmeregnskab. Indsigelsen skal være specifik.

Aflæs målerne med jævne mellemrum for at holde øje med dit varmeforbrug.



5

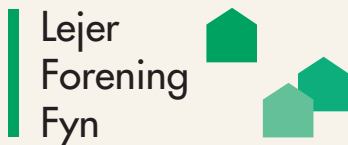
Vandregnskab

Kun hvis der er individuelle vandmålere i lejemålet, kan vand opkræves særskilt. Ellers skal det være indeholdt i huslejen.



Indeklima

Luft ud 3 gange dagligt i 5-10 minutter. Skab gennemtræk så du får udskiftet luften. Hæng et termometer op og hold en temperatur på 20-21 grader.



Skibhusvej 34, st. th., 5000 Odense C
lf@lejerfyn.dk · www.lejernyt.dk · www.lejerfyn.dk



Vedligeholdelse

Lejer har vedligeholdelsespligten af lås og nøgler. Al anden vedligeholdelse er udlejers, medmindre andet er aftalt i kontrakten.

Det er ofte aftalt at lejer har den indvendige vedligeholdelse, som defineres som maling, hvidtning og tapetsering. Istandsættelse af gulv afhænger af kontrakten.

Det kan desuden fremgå af lejekontrakten at lejeren har vedligeholdelsespligten for ruder, vandhaner, kummer, cisterner, badekar, køleskab og komfur.

Opdager du en vedligeholdelsesmangel, har du pligt til at give udlejer besked om det.

Lejen kan nedsættes midlertidigt, indtil udlejer udfører vedligeholdelsesarbejder påbudt af huslejenævnet.



Nøgle

Udlejer har ikke krav på at have en nøgle til dit lejemål, men har ret til at komme ind hvis forholdene kræver det.

Ny ejer

Din kontrakt gælder, selv om ejendommen skifter ejer. Du har derfor ikke pligt til at underskrive en ny kontrakt. Den nye ejer overtager den gamle ejers rettigheder og pligter.



Opsigelse

Udlejer kan opsigse lejemålet med 1 års varsel, hvis han selv vil flytte ind.

Opsigelse fra udlejers side skal være skriftlig, og der skal være angivet en klageadgang.

Når du vil flytte, er opsigelsesvarslet 3 måneder til den første i en måned, hvis du bor i en lejlighed eller i et klubværelse. Opsigelsesvarslet er 1 måned, hvis du bor på et værelse i tilknytning til udlejers beboelse.

Ophævelse

Betaler du ikke din husleje efter et påkrav, kan lejemålet ophæves med få dages varsel.

Kontakt *lejerforeningen* hvis du får brug for hjælp når du bor til leje.

