

LLO

Enrik di LLO il 23 febbraio presso il centro congressi di Copenhagen ha illustrato cosa puo' fare LLO , cioe' organizzazione degli inquilini nazionale per risolvere le controversie fra affittuario o proprietario dell' immobile e inquilino.

Circa 2.500.000 di case sono per meta' sociali e meta' private in Danimarca.
La lista di attesa per avere una casa sociale e' di circa da 5 a 20 anni .

Vi sono varie forme di contratto:

- Tra privati
- Affitti nei comuni regolati (Copenaghen e' un commune regolato)
- Affitti di appartamenti sociali di propieta' dello stato o del commune (gli unici a buon mercato)

Fare un accordo di affitto fra proprietario e inquilino , basta che sia scritto diviene contratto anche se non e' contratto. Diviene una forma scritta che evidenzia un accordo.

Possono essere aggiunti clausole o accordi al contratto .

Pertanto si consiglia dopo aver ricevuto e firmato il contratto di farlo valutare da LLO che verifica in base alla leggi in vigore se il contratto e' regolare.

Sul sito llo.dk potete vedere le domande piu' comuni e avere informazioni sulla legge.
Purtroppo non ho trovato il sito della LLOH UDGAVE AT LOWE per scaricare il contratto di affitto attualmente in vigore , il modello A9.

Comunque il modello A9 fa testo come contratto regolare di affitto.

Se il proprietario non usa questo modello di contratto , i contratti non a norma non sono validi. salvo alcune eccezioni:

Il modello A8 e' entrato in vigore dal giugno 2011 e ha terminato il suo utilizzo il primo luglio 2015.

Se e' stato firmato il contratto A8 dopo il primo luglio 2015 la versione A8 non e' valida.

Dal primo luglio 2015 e' entrato in vigore il modello A9 . Pertanto tutti I nuovi contratti di affitto firmati del primo luglio 2015 devono essere su format A9.

(I modelli dei contratti di affitto imposti dal governo di solito valgono da 8 a 10 anni.)

Come si fissa affitto :

- Le spese devono essere ben specificate nel contratto di affitto
- Si chiamano affitti modernizzati tutti quegli immobili da 250.000.000 Dkk di valore piu' extra per le spese di modernizzazione. Questo extra e' una somma da calcolare. Una cifra usata per la modernizzazione, piu' il mutuo o il prestito, piu' tasse, assicurazione, spese acqua, elettricita' , manutenzione, amministrazione, spazzatura.

Possono essere aggiunte spese specificate nel modello di contratto in base alla valutazione pubblica dell' immobile.

Di base piu' appartamento o casa e' rinnovata piu' affitto ne risente.

Tutti gli stabili sono valutati da un ispettore pubblico come valore catastale.

- Appartamenti completamente modernizzati se le spese di modernizzazione superano I 250.000.000 Dkk. In base a cio' se ne determina affitto .

Affitto puo' essere stabilito in forma libera ma non deve superare il valore dell' appartamento o casa.

Qui affittuario stabilisce quanto deve essere pagato di affitto e se inquilino non e' d'accordo dopo aver firmato il contratto puo' far visionare il contratto di affitto a LLO per una valutazione del caso.

Non si puo' impedire o inserire una clausola nel contratto di affitto di impedire all' inquilino di far visionare il contratto di affitto da LLO, cio' sarebbe contrario alla legge.

LLO puo' valutare il contratto di affitto dopo essere esso e' stato firmato da entrambi le parti . Si consiglia di farlo al piu' presto.

Copenaghen e' un comune regolarizzato e diviene facile far verificare il contratto di affitto per una stima .

Inquilino continua a pagare affitto anche se superiore alla stima , comunque riceverebbe la somma retroattiva se superiore ai valori stabiliti dal comune dove si trova immobile attraverso intervento di LLO.

Viene calcolato dal comune di Copenaghen che il valore al metro quadro e' di 1.400 Dkk annui compresi di acqua , luce e gas.

Ci sono 5 modi per stabilire area da pagare in affitto.

Per una stanza si valuta il valore della stanza per 3.000 Dkk al metro quadrato annui
Nella rata del affitto tutto deve essere tutto incluso compresa assicurazione dell' immobile, cio vale anche per una singola stanza affittata o per un appartamento o casa.

Solitamente immobile ha una sua assicurazione che comprende perdita di acqua, come allagamenti, incendi, e assicurazione della cucina causata da dolo non per incuria .

Nel proprio appartamento o stanza affittata si consiglia di fare una propria assicurazione che prenda in considerazione il danno subito alle proprie cose. E il danno causato dalle proprie cose su altri. Tipo la propria televisione puo' cadere addosso a un bambino invitato a una festa in casa nostra e creare seri danni al bambino. Oppure qualcosa prende fuoco in casa creando problemi allo stabile . Assicurarsi diventa importante anche per i furti delle proprie proprieta' comprese

biciclette e auto. consiglio tenete sempre le ricevute e scontrini dei vostri beni in modo da usarli in caso di richiesta di risarcimento.

Assicurazione chiamata Inboforsikring come cio' che e' di vostra proprieta'.

Inquilino paga se succede comunque qualcosa causata per incuria, tipo lasciare il forno acceso per ore e mandare a fuoco la cucina.

Ci si puo' assicurare anche contro una richiesta di risarcimento .

Familieforsikring e' una forma di assicurazione che oltre a coprire le proprie proprieta presenti in un appartamento, stanza o casa , copre anche intera famiglia ., cioe' include tutti I membri della famiglia che saranno assicurati .

Ci sono assicurazioni per le biciclette e altre proprieta' .

Per una famiglia Familieforsikring e' una forma di assicurazione migliore per tutte le persone del nucleo familiare.

- Altra forma di affitto riguarda gli stabili che sono stati ceduti in affitto a partire dal 1991.

Questi affitti sono liberi . Si intende una proprieta' che e' stata ceduta in affitto a partire dal 1991 e che prima di questa data la proprieta' era priva di affittuari.

Viene calcolata per questo tipologia di affitto il valore di 3.000 Dkk al metro quadro anno.

Nel contratto sara' specificato chiaramente da quando la proprieta' ha iniziato a essere ceduta a un inquilino. Se non esiste questa data scritta nel contratto questa forma di affitto non sara' valida.

Si ricorda che per il subaffitto esistono altre regole. Il subaffitto indica che il proprietario non e' il proprietario dell' immobile bensì e' lui stesso un inquilino che cede a terzi immobile o una stanza.

In Italia spesso il contratto il subaffitto e' proibito dalla legge.

Quando siete entrati nell' immobile che avete preso in affitto , dovete fare una ispezione con o senza il proprietario e redigere un rapport. Nel rapport cartaceo deve essere scritto come e' stato trovato immobile, se vi erano cose rotte o non funzionanti, cose non a posto. Si consiglia di fare foto di come avete trovato lo stabile in modo da usarle come evidenze. Meglio se le foto recano una data.

Qualora decidesse di terminare affitto, il proprietario non puo' richiedere miglioramenti che non vi erano presenti quando siete entrati. Non puo' pretendere che la casa sia dipinta alle pareti interne se quando siete entrati per la prima volta le pareti non erano dipinte di fresco.

Si consiglia di fare il rapport entro I primi 14 giorni di entrata nello stabile. Anche in seguito se si vengono a trovare cose non in ordine come previsto.

Il rapporto in forma cartacea deve essere consegnato al proprietario che lo può ricevere, ma non accettare. In Italia esiste la raccomandata con ricevuta di ritorno, esiste anche in Danimarca.

Il proprietario deve effettuare la manutenzione straordinaria dell' immobile. Ma nel contratto può esonerarsi da questa responsabilità'.

Inquilino da parte sua si prenderà cura dei muri , se devono essere dipinti di fresco, soffitti, e pavimenti.

Nel formulario ufficiale A9 dovrebbero essere comprese queste voci.

Se non hai ricevuto immobile non dipinto di fresco non hai il dovere di riconsegnare immobile dipinto di fresco. Non si può riconsegnare appartamento migliore di come lo si è trovato .

Consiglio fate le foto anche dei muri appena entrati da usare come evidenza.

Ricordate che se la rata dell'affitto dovesse aumentare nel corso degli anni, non stipulate mai un nuovo contratto. Vale sempre il primo contratto fatto, non fate un secondo o terzo contratto, vale sempre il primo contratto fatto.

Gran parte degli affitti sono regolati, e il proprietario non può aumentare affitto .

In questo caso se un membro della famiglia in affitto come una moglie o un marito non possono essere costretti a abbandonare casa per vari motivi, qui ci sono regolamenti sociali che entrano in vigore.

Quando decidete di lasciare casa, fate una visita di controllo con il proprietario e viene verificato lo stato generale dell' immobile. Anche in questo caso si consiglia un rapporto scritto . Se non viene fatto un rapporto scritto dal proprietario che chiede modifiche o miglioramenti del bene , il proprietario non può avanzare nel futuro pretese sull' appartamento .

Dal primo luglio 2015 il rapporto deve essere fatto per legge.

Il proprietario deve chiedere quali miglioramenti devono essere fatti prima che inquilino lasci immobile.

In teoria non esiste una scadenza per legge per riavere il deposito .

Il padrone di casa deve comunque fare una stima delle spese e dimostrare le spese sostenute , tipo riparazione del pavimento o sostituzione del lavabo o del piano cucina che sono stati rovinati dall' inquilino.

Devono esserci fatture che dimostrano queste spese sostenute dal proprietario.

Un'eccezione che si può verificare se si viene a pagare una cifra extra sull' affitto non prevista anche qui il proprietario deve dimostrare con fattura perché dovete pagare la cifra extra sull' affitto, se vivete ancora nell' appartamento. Senza evidenze potete rifiutare di pagare extra oltre affitto stipulato.

Potete fare altri accordi con il proprietario e inserire le clausole nel formulario A9 .

Un esempio, e un immobile del valore di 100.000 Dkk e' ammobiliato si calcolano da 10.000 a massimo 12.000 Dkk annue per il mobilio anche se firmato o di valore superiore. Aggiungendo poi il valore per metro quadrato.

Per i contratti stipulate prima del 2015 esisteva una somma extra per la manutenzione delle scale. Per i contratti stipulate dopo il 2015 , la manutenzione delle scale non entra come somma extra bensì sara' calcolata nella rata dell' affitto.

Affitto aumenta anche a causa dell' inflazione e con il fatto che il palazzo acquisisce valore nel tempo.

Di solito per legge si hanno 14 giorni di tempo se si fallisce di pagare la rata di affitto in tempo. Espropriazione in seguito a mancato pagamento delle rate di affitto sono messe in vigore da una azienda privata.

Se si viene sfrattati o prima di venire sfrattati ci si puo' rivolgere al comune che puo' aiutare a trovare un altro alloggio. Non si puo' essere buttati fuori di casa.

Nel caso hai pagato il deposito e 3 mesi di anticipo, dovresti dare il preavviso di uscita dall' immobile almeno 3 mesi prima in modo da utilizzare i soldi di affitto pagati in anticipo. A volte sul contratto puo' essere specificato di lasciare immobile 15 giorni prima della scadenza del contratto di affitto, ma se non e' scritto sul contratto, il proprietario non lo puo' richiedere.

LLO puo' portare in causa situazioni scortette ricevuta dagli affittuari in tribunale e avere la causa terminata in circa 6 mesi di tempo.

Nota che inquilino non deve recare rumori molesti a altri inquilini o proprietari e , o creare cattivi odori.

Situazioni che si venissero a creare tra proprietari devono essere risolte con il normale tribunale.

Solitamente il contratto e' di due anni, perche' solitamente vogliono i proprietari vendere casa.

Il deposito deve comunque essere restituito se non vi sono fatture di evidenze delle spese sostenute dal proprietario per aggiustare eventuali danni causati dall' inquilino durante la sua permanenza.

Solitamente le persone straniere vengono aggirate dai proprietari danesi perche' non conoscono le regole e le leggi in materia di affitto immobiliare.

Anche Frederiksberg e' sotto il comune di Copenaghen e tramite LLO si puo' richiedere una consulenza.

Enrik dice di iscriversi alla quota base mensile a LLO, e poi eventualmente dopo una consulenza valutare con uno staff di LLO se passare a una quota maggiore mensile con maggiori servizi.